

Revisionsfirmaet

RATHMANN & MORTENSEN

Godkendt Revisionsanpartsselskab

www.rmrevision.dk

CVR.nr. 27521975

Vejlevej 23 A · 8722 Hedensted

Tlf. 75 89 09 44 · Fax 75 89 99 30

E-mail: kontakt@rmrevision.dk

Årsrapport for 2017/18

01.10.17 - 30.09.18

(12. regnskabsår)

R&M Invest ApS

Østerbrogade 17
8722 Hedensted

CVR-nr. 30065670

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. januar 2019

Dirigent: 

Michael Sindberg Pedersen

Medlem af



Kreston er et samarbejde mellem
uafhængige statsautoriserede revisorer

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for R&M Invest ApS for regnskabsåret 2017/18.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.


Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 10. januar 2019.

Direktion


Rasmus Skytte Rehnquist


Michael Sindberg Pedersen

Til kapitalejerne i R&M Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for R&M Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hedensted, den 10. januar 2019

Rathmann & Mortensen
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR 27521975

Tommy Rathmann
registreret revisor
MNE16440

Selskabet	R&M Invest ApS Østerbrogade 17 8722 Hedensted
	Etableret: 14. november 2006 Hjemstedskommune: Hedensted
	CVR-nr.: 30065670 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Rasmus Skytte Rehnquist Michael Sindberg Pedersen
Revisor	Rathmann & Mortensen Godkendt revisionsanpartsselskab Vejlevej 23A 8722 Hedensted
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 21. januar 2019 på selskabets adresse.

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt andre investeringer.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2017/18 udviser et årsresultat på t.kr. 24, hvilket svarer til en stigning på t.kr. 36 i forhold til sidste år.

Resultatet for regnskabsåret 2017/18 er tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Den forventede udvikling

For regnskabsåret 2018/19 forventes der fortsat et positivt resultat.

Årsrapporten for R&M Invest ApS for 2017/18 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris (hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden). Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, omkostninger ved udlejning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen med den del der vedrører regnskabsåret.

Omkostninger ved udlejning omfatter omkostninger til forbrug, vedligeholdelse, ejendomsskat m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renter m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris på under 12.300 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Afskrivninger".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Andre tilgodehavender

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og passiver.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuelskat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

	Note	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
Bruttofortjeneste		245.115	214
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-86.308	-87
Ordinært resultat før finansielle poster		158.807	128
Andre finansielle omkostninger		-128.028	-122
Resultat før skat		30.779	5
Skat af årets resultat	1	-6.776	-17
Årets resultat		24.003	-12
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		-239.515	-293
Opløsning af opskrivninger (afskrivninger)		5.366	65
Årets resultat		24.003	-12
Til disposition		-210.146	-240
Overført resultat		-210.146	-240
Disponeret i alt		-210.146	-240

Balance 30. september

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		3.050.414	3.112
Materielle anlægsaktiver i alt		3.050.414	3.112
Anlægsaktiver i alt		3.050.414	3.112
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		37.466	44
Andre tilgodehavender		120.300	2
Tilgodehavender i alt		157.766	46
Omsætningsaktiver i alt		157.766	46
Aktiver i alt		3.208.180	3.158

Balance 30. september

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

	Note	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for opskrivning		198.164	204
Overført resultat		-210.146	-240
Egenkapital i alt		113.018	89
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		1.631.577	1.750
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	1.631.577	1.750
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		118.500	119
Kreditinstitutter i øvrigt		1.334.373	1.114
Leverandører af varer og tjenesteydelser		444	4
Anden gæld		10.269	83
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.463.585	1.319
Gældsforpligtelser i alt		3.095.162	3.069
Passiver i alt		3.208.180	3.158
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

1	Skat af årets resultat	2017/18	2016/17
		kr.	tkr.
	Udskudt skat af årets resultat	6.776	17
	Skat af årets resultat i alt	6.776	17

2 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 1.157.500

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der udstedt 2 realkreditpantebreve på kr. 1.050.000 samt kr. 1.078.000 med pant i ejendommen Østerbrogade 17, 8722 Hedensted.

Til sikkerhed for eget og Café Cozy ApS' mellemværende med pengeinstitut er der deponeret et ejerpantebrev kr. 1.400.000 med pant i ejendommen Østerbrogade 17, 8722 Hedensted.