

RPM Invest ApS

Smakkegårdsvej 104, 1.th., 2820 Gentofte

CVR-nr. 30 59 91 28

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 19/4 2018.



Dirigent

Ronni Jeppesen

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed indenfor ejendomsinvestering og værdipapirinvestering.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2017.

Selskabets resultat for perioden anses som tilfredsstillende og der henvises til årsrapporten herom.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsregnskabet pr. 31/12 2017 for RPM Invest ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af perioderegnskab

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Gentofte, den 18. april 2018

Direktion


Ronni Jeppesen


Michael Kodama Krømmelbein


Patrick Løvhøj Larsen

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter på selskabets investeringsejendomme. Omsætning indregnes i den periode, som indtægten vedrører.

Andre driftsindtægter indregnes når levering og risikoovergang har fundet sted.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter udgifter til drift af selskabets investeringsejendomme. Omkostninger indregnes i den periode de vedrører.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinter og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22 %.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabs- og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revideres årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel samt vurderinger fra uafhængig ejendomsmæglere.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investerings-ejendomme"

Afkastprocenten fastsættes af RPM Invest ApS på baggrund af udviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, salg og køb. Udviklingen i markedsforholdene baseres primært på løbende analyserapporter fra ejendomsmæglere m.fl. og RPM Invest ApS' øvrige observationer på ejendomsmarkedet.

Der er for 2017 anvendt en afkastprocent på 3%.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende selskabets investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for 2017

| Note | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Indtægter | | |
| | -15.838 | 17.502 |
| | 81.355 | 150.000 |
| 1 | <u>65.517</u> | <u>167.502</u> |
| Udgifter | | |
| 2 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | 65.517 | 167.502 |
| Resultat før afskrivninger | | |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | 65.517 | 167.502 |
| Resultat før finansiering | | |
| | 0 | 3.572 |
| | -25.330 | -13.638 |
| | 40.187 | 157.436 |
| Resultat før skat | | |
| 3 | <u>-8.844</u> | <u>-34.650</u> |
| | <u>31.343</u> | <u>122.786</u> |
| Årets resultat | | |
| Resultatdisponering | | |
| | 31.343 | 122.786 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>31.343</u> | <u>122.786</u> |

Balance pr. 31/12 2017

| Note | 31/12 2017 | 31/12 2016 |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| AKTIVER | | |
| 1 Investeringsejendomme | <u>1.350.000</u> | <u>650.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>1.350.000</u> | <u>650.000</u> |
| | | |
| Anlægsaktiver i alt | <u>1.350.000</u> | <u>650.000</u> |
| | | |
| Andre tilgodehavender | <u>1.540</u> | <u>4.376</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>1.540</u> | <u>4.376</u> |
| | | |
| Likvide beholdninger i alt | <u>4.900</u> | <u>3.028</u> |
| | | |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>6.440</u> | <u>7.404</u> |
| | | |
| Aktiver i alt | <u>1.356.440</u> | <u>657.404</u> |

Balance pr. 31/12 2017

| Note | 31/12 2017 | 31/12 2016 |
|------|---|---------------------------------|
| | kr. | kr. |
| | PASSIVER | |
| | Selskabskapital | 125.004 125.004 |
| | Overført til næste år | 93.832 62.489 |
| | Afsat udbytte | 0 0 |
| 4 | Egenkapital i alt | <u>218.836</u> <u>187.493</u> |
| 3 | Udskudt skat | 56.527 47.683 |
| | Hensættelser i alt | <u>56.527</u> <u>47.683</u> |
| 5 | Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 272.500 228.000 |
| | Bankgæld | 786.477 161.666 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.058.977</u> <u>389.666</u> |
| 5 | Kortfristet del af langfristet gæld | 0 18.000 |
| | Skyldig selskabsskat | 0 487 |
| | Anden gæld | 22.100 14.075 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>22.100</u> <u>32.562</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>1.081.077</u> <u>422.228</u> |
| | Passiver i alt | <u>1.356.440</u> <u>657.404</u> |
| 6 | Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v. | |

Noter

| | 2017 | 2016 | | |
|--|------------------|---------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. | | |
| 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger | | | | |
| RPM Invest ApS' ejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringen føres over resultatopgørelsen. Måling (værdiansættelse) af hver enkel ejendom foretages med udgangspunkt i hver enkel ejendoms detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som RPM Invest ApS p.t. anser som mest velegnet til værdiansættelsen. | | | | |
| Ved en stigning i afkastkravet vil medføre en lavere dagsværdi, mens et fald i afkastkravet vil medføre en højere dagsværdi. | | | | |
| 2 Personaleudgifter | | | | |
| Lønninger | 0 | 0 | | |
| Pensioner | 0 | 0 | | |
| Andre omkostninger til social sikring | 0 | 0 | | |
| Andre personaleudgifter | 0 | 0 | | |
| | <u>0</u> | <u>0</u> | | |
| Det gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede var | <u>0</u> | <u>0</u> | | |
| 3 Beregnede skatter | | | | |
| Beregnet selskabsskat | 0 | 1.650 | | |
| Udskudt skat, regulering | 8.844 | 33.000 | | |
| | <u>8.844</u> | <u>34.650</u> | | |
| Den samlede udskudte skat andrager | <u>56.527</u> | <u>47.683</u> | | |
| 4 Egenkapital | | | | |
| | Selskabs- | Overført | | |
| | kapital | til næste år | Udbytte | I alt |
| Egenkapital pr. 1/1 2017 | 125.004 | 62.489 | 0 | 187.493 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 31.343 | 0 | 31.343 |
| Egenkapital pr. 31/12 2017 | <u>125.004</u> | <u>93.832</u> | <u>0</u> | <u>218.836</u> |

| 5 | Langfristede gældsforpligtelser | <u>Inden for 1 år</u> | <u>Mellem 1-5 år</u> | <u>Efter 5 år</u> | <u>I alt</u> |
|----------|---|------------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------|
| | Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 0 | 0 | 272.500 | 272.500 |
| | Bankgæld | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>786.477</u> | <u>786.477</u> |
| | | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>1.058.977</u> | <u>1.058.977</u> |

6 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Selskabets investeringsejendomme er pantsat til sikkerhed for selskabets bankgæld.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af perioderegnskabet.