

RPM Invest ApS

Smakkegårdsvej 104, 1.th., 2820 Gentofte

CVR-nr. 30 59 91 28

Årsrapport for 1/1 - 31/12 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 21/1 2017.



Dirigent

Ronni Jeppesen

Hjemstedskommune: Gentofte

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor ejendomsinvestering, værdipapirinvestering samt øvrig, efter ledelsens skøn, hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2016 har selskabet valgt at ændre regnskabspraksis for indregning af selskabets gældsforpligtelser, som følge af implementeringen af den ny årsregnskabslov. Således indregnes gældsforpligtelser til amortiseret kostpris frem for dagsværdi tidligere år.

Der henvises til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2015/16.

Selskabets resultat for perioden anses som yderst tilfredsstillende og følger den positive udvikling i ejendomsmarkedet.

Der forventes en positiv udvikling for de kommende år med en fortsat udvikling af selskabets ejendoms portefølje.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsregnskabet pr. 31/12 2016 for RPM Invest ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at perioderegnskabet 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 perioderegnskab.

Gentofte, den 21. januar 2017

Direktion


Ronni Jeppesen


Michael Kodama Krømmelbein


Patrick Løvhøj Larsen

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Selskabets regnskabspraksis for indregning af gældsforpligtelser er som følge af den nye årsregnskabslov ændret. Selskabet har valgt at følge overgangsbestemmelserne i årsregnskabsloven, hvorved dagsværdien af gælden pr. 31. december 2015 er anvendt som kostpris for gælden. Således er selskabets resultat, egenkapital og balancesum uændret.

Den anvendte regnskabspraksis er i øvrigt 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.

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 revunderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel samt vurderinger fra uafhængig ejendomsmægler.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme"

Afkastprocenten fastsættes af RPM Invest ApS på baggrund af udviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendomsstype 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 2016 anvendt en afkastprocent på 4%.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer

Værdipapirer måles til statusdagens kurs.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende selskabets investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for 1/1 - 31/12 2016

Note	2016	2015
	kr.	kr.
	Indtægter	
	17.502	10.499
1	150.000	66.740
	<u>167.502</u>	<u>77.239</u>
	Udgifter	
2	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	77.239
	Afskrivninger	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	77.239
	Finansielle indtægter	3.572
	Finansielle udgifter	<u>-13.638</u>
	Resultat før skat	84.608
3	<u>-34.650</u>	<u>-18.881</u>
	Årets resultat	<u><u>65.727</u></u>
	Resultatdisponering	
	Overført til næste år	122.786
	Udbytte	<u>0</u>
	<u>122.786</u>	<u><u>65.727</u></u>

Balance pr. 31/12 2016

Note		31/12 2016	31/12 2015
	AKTIVER	kr.	kr.
1	Investeringsejendomme	<u>650.000</u>	<u>500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>650.000</u>	<u>500.000</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>650.000</u>	 <u>500.000</u>
	Værdipapirer	0	0
	Andre tilgodehavender	<u>4.376</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.376</u>	<u>0</u>
	 Likvide beholdninger i alt	 <u>3.028</u>	 <u>4.093</u>
	 Omsætningsaktiver i alt	 <u>7.404</u>	 <u>4.093</u>
	 Aktiver i alt	 <u><u>657.404</u></u>	 <u><u>504.093</u></u>

Balance pr. 31/12 2016

Note	31/12 2016	31/12 2015	
	kr.	kr.	
	PASSIVER		
	Selskabskapital	125.004	125.004
	Overført til næste år	62.489	-60.297
	Afsat udbytte	0	0
4	Egenkapital i alt	<u>187.493</u>	<u>64.707</u>
3	Udskudt skat	47.683	14.683
	Hensættelser i alt	<u>47.683</u>	<u>14.683</u>
5	Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	228.000	162.000
	Bankgæld	161.666	243.461
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>389.666</u>	<u>405.461</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	18.000	0
	Skyldig selskabsskat	487	2.832
	Anden gæld	14.075	16.410
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>32.562</u>	<u>19.242</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>422.228</u>	<u>424.703</u>
	Passiver i alt	<u>657.404</u>	<u>504.093</u>
6	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

		2016	2015		
		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	Beregnete skatter				
	Beregnet selskabsskat	1.650	3.995		
	Udskudt skat, regulering	33.000	14.886		
		<u>34.650</u>	<u>18.881</u>		
	Den samlede udskudte skat andrager	<u>47.683</u>	<u>14.683</u>		
4	Egenkapital				
		Selskabs- kapital	Overført til næste år	Udbytte	I alt
	Egenkapital pr. 1/1 2016	125.004	-60.297	0	64.707
	Udloddet udbytte	0	0	0	0
	Årets resultat	0	122.786	0	122.786
	Egenkapital pr. 31/12 2016	<u>125.004</u>	<u>62.489</u>	<u>0</u>	<u>187.493</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 le	0	0	228.000	228.000
Bankgæld	<u>18.000</u>	<u>90.000</u>	<u>53.666</u>	<u>161.666</u>
	<u>18.000</u>	<u>90.000</u>	<u>281.666</u>	<u>389.666</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.