

RV Invest ApS
Trelde Næsvej 61
7000 Fredericia
CVR-nr. 30712110

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2018

Dirigent

Navn: René Vestergaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

RV Invest ApS
Trelde Næsvej 61
7000 Fredericia

CVR-nr.: 30712110
Hjemsted: Fredericia
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

René Vestergaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for RV Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 08.05.2018

Direktion

René Vestergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i RV Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RV Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Ledelsen har ved aflæggelsen af årsregnskabet forudsat, at selskabet fortsat vil være overskudsgivende, samt at driften kan opretholdes i det kommende år inden for de nuværende kreditfaciliteter. Hermed har ledelsen ansat det for værende berettiget at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift. Der henvises til note 1. Vi er enige heri, men henviser til den usikkerhed, som kan være forbundet hermed.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt 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.

Kolding, den 08.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ole Søndergaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11676

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 364 t.kr. og anses for tilfredsstillende.

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Det er ledelsens vurdering, at selskabet kan opretholde og eventuelt udvide sine kreditfaciliteter, i takt med at behovet opstår. I det omfang det vurderes nødvendigt, vil selskabets likviditetsbehov blive dækket af nærtstående selskaber.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.109.932	1.171.281
Af- og nedskrivninger		(123.357)	(123.357)
Driftsresultat		986.575	1.047.924
Andre finansielle omkostninger		(520.121)	(601.550)
Resultat før skat		466.454	446.374
Skat af årets resultat		(102.620)	(115.972)
Årets resultat		363.834	330.402
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		363.834	330.402
		363.834	330.402

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Grunde og bygninger		11.761.914	11.885.271
Materielle anlægsaktiver	2	<u>11.761.914</u>	<u>11.885.271</u>
Anlægsaktiver		<u>11.761.914</u>	<u>11.885.271</u>
Likvide beholdninger		<u>27.624</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>27.624</u>	<u>0</u>
Aktiver		<u>11.789.538</u>	<u>11.885.271</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		783.292	190.167
Egenkapital		908.292	315.167
Udskudt skat		435.835	348.203
Hensatte forpligtelser		435.835	348.203
Gæld til realkreditinstitutter		6.288.072	7.017.928
Anden gæld		434.400	434.400
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.722.472	7.452.328
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	725.801	730.624
Bankgæld		0	96.106
Skyldig selskabsskat		73.660	66.750
Anden gæld	4	2.923.478	2.876.093
Kortfristede gældsforpligtelser		3.722.939	3.769.573
Gældsforpligtelser		10.445.411	11.221.901
Passiver		11.789.538	11.885.271
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	190.167	315.167
Værdireguleringer	0	229.291	229.291
Årets resultat	0	363.834	363.834
Egenkapital ultimo	125.000	783.292	908.292

Noter

1. Going concern

Det forventes, at selskabet fortsat vil være overskudsgivende, og at den nødvendige likviditet kan fremskaffes bl.a. ved lån fra nærtstående selskaber.

	Grunde og bygninger
	kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	16.208.709
Kostpris ultimo	16.208.709
Af- og nedskrivninger primo	(4.323.438)
Årets afskrivninger	(123.357)
Af- og nedskrivninger ultimo	(4.446.795)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.761.914

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	725.801	730.624	6.288.072	3.329.238
Anden gæld	0	0	434.400	0
	725.801	730.624	6.722.472	3.329.238
			2017 kr.	2016 kr.
4. Anden gæld				
Moms og afgifter			147.780	173.920
Afledte finansielle instrumenter			546.736	840.699
Andre skyldige omkostninger			2.228.962	1.861.474
			2.923.478	2.876.093

I anden kortfristet gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 546 t.kr. Renteswappen er indgået med Ringkjøbing Landobank til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetsgæld hos BRF Kredit. Renteswappen har en hovedstol på 7 mio. kr. og sikre en fast rente på 5,87% i restløbetiden på 2 år.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.761.914kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejningen indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen indtjenes. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.