

# **J. RAHBEK ApS**

Asger Rygs Gade 17, 1 th  
1727 København V

Årsrapport  
1. juni 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

25/07/2017

Joachim Røkbek  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

J. RAHBEEK ApS  
Asger Rygs Gade 17, 1 th  
1727 København V

CVR-nr: 31088399  
Regnskabsår: 01/06/2016 - 31/12/2016

**Revisor**

GBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Fynsgade 4  
9700 Brønderslev  
DK Danmark

CVR-nr: 14795707  
P-enhed: 1000807130

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for J. Rahbek ApS.

Vi anser årsrapporten som aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ligeledes anser vi den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vi foreslår generalforsamlingen, at årets resultat kr. -485.475 anvendes således:

udbytte .....	100.000
overført til næste år.....	-585.475
ialt .....	-485.475

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingen til godkendelse.

København, den 15/05/2017

## Direktion

Joachim Rahbek  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i J. RAHBEEK ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J. RAHBEEK ApS for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Selskabet har i strid med reglerne i selskabslovens paragraf 210 stk. 1 ydet lån til selskabets ledelse og kapitalejer og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Lånet er i løbet af regnskabsåret indfriet fuldt ud.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation

forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 revision 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 revisionen 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.

Brønderslev, 15/05/2017

Morten Bruun Jacobsen  
Registreret Revisor, medl. af FSR-danske revisorer  
GBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 14795707

# Ledelsesberetning

Generelt.

Selskabets aktivitet er at eje anparter i andre selskaber samt drive investeringsejendom.

Økonomisk udvikling.

Der har i regnskabsåret været investeringsaktivitet samt holdingdrift. Dattervirksomheden er i året afhændet og selskabet har i stedet købt to investeringsejendomme i Århus. Herudover er en ejendom købt og solgt videre med tab.

Regnskabsåret er omlagt fra 31. maj til 31. december og udgør således kun 7 måneder.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt udover det omtalte ejendoms køb.

Forventet udvikling.

For det kommende år forventes en tilfredsstillende indtjening. Ejendommene forventes at give et positivt afkast.

Ejerforhold

Følgende anpartshavere ejer hver mere end 5% af selskabskapitalen:

Joachim Rahbek, Asger Rygs Gade 17, 1. th., 1760 København V.

Anpartskapital

Anpartskapitalen består af 125 stk. anparter a DKK 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## GENERELT

Regnskabet er aflagt i danske kroner, ligesom alle tal er optaget ekskl. moms.

### Sammenlignlighed

Der er medtaget sammenligningstal fra forrige år.

### Generelt om indregning og måling.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger.

Alle 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 fordele 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 hvert enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved drift indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Dette er normalt fakturatidspunktet.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer, evt. operationel leasing m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedr. regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedr. værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

### Skat af årets resultat og skat iøvrigt

Skat af årets resultat er afsat med 22% af den opgjorte skattepligtige indkomst. Beløbet er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Ligeledes er der under posten skat sket postering af forskydning i den hensatte udskudte skat, som udløses som følge af forskellen i de skattemæssige og driftsmæssige værdier. Disse er passiveret med 22%



Under årets skat er ligeledes medtaget tillæg eller godtgørelse vedr. acontoskattebetaling.

## BALANCEN

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder indgår i årsregnskabet efter den indre værdis metode (equity-metoden).

I resultatopgørelsen medtages moderselskabets andel af virksomhedernes resultat, omregnet således at der anvendes dagsværdi for de ejendomme, som er ejet af datterselskab.

Investeringsjendomme

Ejendomme optages som investeringsejendomme til dagspris. Værdien reguleres over resultatopgørelsen.

Da begge ejendomme er nyindkøbte, er første regulering ikke foretaget, idet driftstal endnu ikke foreligger.

Obligationer & aktier

Obligationer og aktier er optaget til statusdagens børskurs, kursomregnet til valutakurserne pr. statusdagen.

Tilgodehavender

Udestående fordringer optages ud fra en vurdering af de enkelte debitorer. Der er således foretaget den nødvendige nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, i henhold til ledelsens forslag til overskudsdisponering forventes deklareret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat hensættes med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Gældsforpligtelser (generelt)

Gældsforpligtelser optages til nominel værdi.

Egenkapital

Såfremt selskabet har foretaget opskrivning af anlægsaktiver, vil nettoværdien af opskrivning, efter passivering af udskudt skat, blive medtaget under egenkapitalen som en særlig post benævnt "Reserve for opskrivning".

# Resultatopgørelse 1. jun 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-101.007</b>	<b>-42.764</b>
Administrationsomkostninger .....		-39.477	-125.055
Andre driftsindtægter .....		0	418.000
Andre driftsomkostninger .....		-4.118	-43.799
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-144.602</b>	<b>206.382</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		0	1.570.959
Andre finansielle indtægter .....		-8.508	56.974
Andre finansielle omkostninger .....		-332.365	-87.485
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-485.475</b>	<b>1.746.830</b>
Andre skatter .....		0	-12.460
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-485.475</b>	<b>1.734.370</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		100.000	180.000
Overført resultat .....		-585.475	1.554.370
<b>I alt .....</b>		<b>-485.475</b>	<b>1.734.370</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		22.780.196	19.998.560
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>22.780.196</b>	<b>19.998.560</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		52.627	141.744
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>52.627</b>	<b>141.744</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>22.832.823</b>	<b>20.140.304</b>
Tilgodehavende skat .....		9.757	41.386
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....		0	123.435
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>9.757</b>	<b>164.821</b>
Likvide beholdninger .....		4.000	857.558
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>13.757</b>	<b>1.022.379</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>22.846.580</b>	<b>21.162.683</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		3.209.501	3.974.976
Forslag til udbytte .....		100.000	-180.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.434.501</b>	<b>3.919.976</b>
Gæld til banker .....		19.166.205	16.870.892
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		124.187	176.815
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		44.373	0
Periodeafgrænsningsposter .....		42.321	15.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		0	180.000
Deposita .....		34.993	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>19.412.079</b>	<b>17.242.707</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>19.412.079</b>	<b>17.242.707</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>22.846.580</b>	<b>21.162.683</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jun 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	3.794.976		3.919.976
Udbytte .....		-100.000	100.000	0
Årets resultat .....		-485.475		-485.475
Egenkapital, ultimo .....	125.000	3.209.501	100.000	3.434.501

# Noter

## 1. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Joachim Rahbek, Asger Rygs Gade 17, 1. th., 1760 København V.

### Koncernoversigt

Moderselskab:

J. Rahbek ApS (nom. 125.000) Asger Rygs Gade 17, 1. th., 1760 København V.