

# **RCO INVEST ApS**

Tjærepletten 21  
5500 Middelfart

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**30/05/2018**

---

**Claus Rützou**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** RCO INVEST ApS  
Tjærepletten 21  
5500 Middelfart

Telefonnummer: 23368650  
e-mailadresse: claus@r-co.dk

CVR-nr: 33046669  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse** Middelfart Sparekasse  
Havnegade 21  
5600 Faaborg  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 for Rützou&Co ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 30/05/2018

## Direktion

Claus Rützou  
Direktør

# Ledelsesberetning

## **Væsentlige aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har i 2017 været udlejning og investering i ejendomme samt anden rådgivning om salg og marketing.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets aktivitet har de senere år bestået af formuepleje ved handel med værdipapirer samt køb af investeringsejendomme med det formål at opnå afkast i form af lejeindtægter og på længere sigt gevinst ved salg. Selskabet har i 2017 udvidet aktiviteterne til også at omfatte anden rådgivning om salg og marketing.

## **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet på grundlag af selskabets bogføring. Bogføringen er udført efter god bogføringsskik og efter samme regnskabspraksis som sidste 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 afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og forpligtelsens 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 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til drift af ejendomme m.v. samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentlige aktiviteter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger, tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen samt amortisering af realkreditlån mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Immaterielle anlægsaktiver****Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under immaterielle anlægsaktiver omfatter obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

**Andre finansielle værdipapirer**

Andre finansielle værdipapirer indregnet under immaterielle anlægsaktiver omfatter garantkapital og udlån.

**Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, normalindtjeningsmodellen, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er forrentet med en forrentningsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den fremtidig budgetterede nettoindtjening for det kommende år, som er budgetteret på baggrund af de senere års realiserede nettoindtjening. Der foretages regulering for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien afvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomsstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift – med undtagelse af omkostninger ved ejendommers administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

**Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv helholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivninger til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

**Omsætningsaktiver****Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivningen til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Omfatter indestående i pengeinstitutter.

**Gæld****Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der ved balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkap



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		378.250	131.121
Eksterne omkostninger .....		278.733	-99.885
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>656.983</b>	<b>31.236</b>
Personaleomkostninger .....		-24.212	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>632.771</b>	<b>31.236</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		1.507	-11.033
Andre finansielle indtægter .....		6.822	4.118
Øvrige finansielle omkostninger .....		-34.880	-9.018
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>606.220</b>	<b>15.303</b>
Skat af årets resultat .....		-137.157	-3.353
<b>Årets resultat .....</b>		<b>469.063</b>	<b>11.950</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		469.063	11.950
<b>I alt .....</b>		<b>469.063</b>	<b>11.950</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		4.572.045	4.156.292
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.572.045</b>	<b>4.156.292</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.572.045</b>	<b>4.156.292</b>
Udskudte skatteaktiver .....		0	41.388
Tilgodehavende skat .....		43.499	8.798
Andre tilgodehavender .....		33.968	6.513
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>77.467</b>	<b>56.699</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		987.500	502.300
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>987.500</b>	<b>502.300</b>
Likvide beholdninger .....		48.991	462.665
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.113.958</b>	<b>1.021.664</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.686.003</b>	<b>5.177.956</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Overført resultat .....		2.743.221	2.274.158
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.943.221</b>	<b>2.474.158</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		93.268	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>93.268</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.494.265	2.578.514
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>2.494.265</b>	<b>2.578.514</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		155.249	125.284
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>155.249</b>	<b>125.284</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.649.514</b>	<b>2.703.798</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.686.003</b>	<b>5.177.956</b>

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld				
Kreditinstitutter	2494265	84249	2494265	2155166
Leasingforpligtelser				
	<b>2494265</b>	<b>84249</b>	<b>2494265</b>	<b>2155166</b>