

# MIDT//REVISION

Registreret Revisionsvirksomhed

Toldboden 3, 2. sal  
8800 Viborg  
Tlf. 51 27 61 44  
www.midtrevision.dk  
CVR-nr. 39 06 57 97

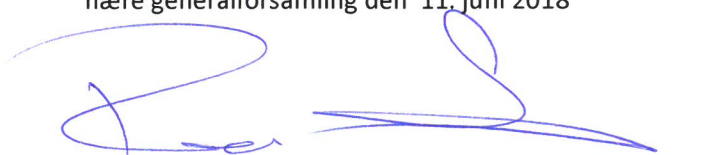
## **Rela Invest ApS**

Fabrikvej 9, 8260 Viby J

CVR-nr. 33 15 94 55

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2018



---

René Laursen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Rela Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. maj 2018

Direktion

  
René Laursen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Rela Invest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rela Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Viborg, den 30. maj 2018

midt revision ApS  
Registreret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 39 06 57 97

*Morten Nørgaard*  
Morten Nørgaard  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne34171

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Rela Invest ApS  
Fabrikvej 9  
8260 Viby J

CVR-nr.: 33 15 94 55

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Aarhus

**Direktion**

René Laursen, direktør

**Revisor**

midt revision ApS  
Registreret revisionsvirksomhed  
Toldboden 3, 2. sal  
8800 Viborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at foretage investering i fast ejendom samt udlejning heraf og anden hermed beslægtet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rela Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.



## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Posten indeholder omkostninger i forbindelse med drift af ejendommene, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, salg, reklame og administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
grunde og bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>605.878</b>	<b>60.709</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>605.878</b>	<b>60.709</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-38.783</u>	<u>-30.576</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>567.095</b>	<b>30.133</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>567.095</b>	<b>30.133</b>
Finansielle omkostninger		<u>-240.649</u>	<u>-166.332</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>326.446</b>	<b>-136.199</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-71.817</u>	<u>9.471</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>254.629</u></b>	<b><u>-126.728</u></b>
Overført resultat		<u>254.629</u>	<u>-126.728</u>
		<b><u>254.629</u></b>	<b><u>-126.728</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.497.125	3.545.305
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>7.497.125</u>	<u>3.545.305</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>7.497.125</u>	<u>3.545.305</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.125	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.290.585	1.691.072
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>21.072</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.298.710</u>	<u>1.712.144</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>434.879</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.298.710</u>	<u>2.147.023</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>9.795.835</u></u>	<u><u>5.692.328</u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>176.696</u>	<u>-77.933</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>256.696</u></b>	<b><u>2.067</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>45.266</u>	<u>38.107</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>45.266</u></b>	<b><u>38.107</u></b>
Banker		3.553.816	2.215.944
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.115.694</u>	<u>3.215.877</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>8.669.510</u></b>	<b><u>5.431.821</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	555.425	170.123
Banker		117.211	0
Selskabsskat		64.658	9.450
Anden gæld		<u>87.069</u>	<u>40.760</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>824.363</u></b>	<b><u>220.333</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.493.873</u></b>	<b><u>5.652.154</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.795.835</u></b>	<b><u>5.692.328</u></b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	64.658	-21.072
Årets udskudte skat	<u>7.159</u>	<u>11.601</u>
	<u><b>71.817</b></u>	<u><b>-9.471</b></u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2017	3.677.800
Tilgang i årets løb	<u>3.990.603</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>7.668.403</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	132.495
Årets afskrivninger	<u>38.783</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>171.278</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u><b>7.497.125</b></u>

Der foreligger en valuar vurdering af ejendommen Fabrikvej 9 (Rudolfgårdsvej 10B) stort kr. 6.500.000. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31/12 2017 kr. 3.514.730.

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	-77.933	2.067
Årets resultat	0	254.629	254.629
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>176.696</b>	<b>256.696</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	2.215.944	3.836.416	282.600	2.423.416
Gæld til realkreditinstitutter	3.386.000	5.388.519	272.825	4.013.414
	<b>5.601.944</b>	<b>9.224.935</b>	<b>555.425</b>	<b>6.436.830</b>

### 5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Rela Drift ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.389, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 7.497.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.465 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.