



# **R3 Invest ApS**

**Marsallé 25, 8700 Horsens**

**CVR-nr. 35 86 33 70**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2016.

---

**Pia Møller Rasmussen**  
Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for R3 Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 13. maj 2016

### **Direktion**

Pia Møller Rasmussen

Poul Erik Rasmussen

Kim Moesgaard Rasmussen



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i R3 Invest ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for R3 Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 13. maj 2016

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Lund

statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	R3 Invest ApS Marsallé 25 8700 Horsens
	CVR-nr.: 35 86 33 70
	Hjemsted: Horsens
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Pia Møller Rasmussen Poul Erik Rasmussen Kim Moesgaard Rasmussen
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 2.754 t.kr. mod -242 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 863 t.kr. mod -545 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2015</u>	<u>28/5 - 31/12 2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.753.621</b>	<b>-242.294</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-494.379	-122.415
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.259.242</b>	<b>-364.709</b>
Andre finansielle indtægter	0	11.486
1 Andre finansielle omkostninger	-1.146.115	-359.537
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.113.127</b>	<b>-712.760</b>
2 Skat af årets resultat	-249.856	167.490
<b>Årets resultat</b>	<b>863.271</b>	<b>-545.270</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	863.271	0
Disponeret fra overført resultat	0	-545.270
<b>Disponeret i alt</b>	<b>863.271</b>	<b>-545.270</b>





## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	<u>27.827.024</u>	<u>28.155.144</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.827.024</u>	<u>28.155.144</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>27.827.024</u></b>	<b><u>28.155.144</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.715	1.073.883
Udskudte skatteaktiver	0	167.490
4 Periodeafgrænsningsposter	<u>53.937</u>	<u>68.550</u>
Tilgodehavender i alt	<u>59.652</u>	<u>1.309.923</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>59.652</u></b>	<b><u>1.309.923</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>27.886.676</u></b>	<b><u>29.465.067</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Anpartskapital	51.000	51.000
6 Overført resultat	318.001	-545.270
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>369.001</b>	<b>-494.270</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	88.081	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>88.081</b>	<b>0</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	15.198.455	15.939.617
7 Gæld til pengeinstitutter	4.400.000	4.950.000
7 Deposita	859.106	859.106
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.457.561	21.748.723
Kortfristet del af langfristet gæld	1.290.000	1.280.000
Gæld til pengeinstitutter	31.667	499.082
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.750	1.143.458
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.400.000	5.118.711
Anden gæld	198.616	169.363
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.972.033	8.210.614
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.429.594</b>	<b>29.959.337</b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b>27.886.676</b>	 <b>29.465.067</b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**9 Eventualposter**



## Noter

---

	1/1 - 31/12 2015	28/5 - 31/12 2014
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	400.000	118.711
Andre renteomkostninger	746.115	240.826
	<b>1.146.115</b>	<b>359.537</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	255.571	-167.490
Regulering af tidligere års skat	-5.715	0
	<b>249.856</b>	<b>-167.490</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2015	28.277.559	0
Tilgang i årets løb	166.259	28.277.559
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>28.443.818</b>	<b>28.277.559</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-122.415	0
Årets afskrivninger	-494.379	-122.415
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>-616.794</b>	<b>-122.415</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>27.827.024</b>	<b>28.155.144</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	38.500.000	38.500.000
<b>4. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	53.937	68.550
	<b>53.937</b>	<b>68.550</b>
<b>5. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar 2015	51.000	51.000
	<b>51.000</b>	<b>51.000</b>



## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-545.270	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>863.271</u>	<u>-545.270</u>
	<b><u>318.001</u></b>	<b><u>-545.270</u></b>

## 7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	740.000	11.955.000	15.938.455	16.669.618
Gæld til pengeinstitutter	550.000	2.200.000	4.950.000	5.500.000
Deposita	<u>0</u>	<u>859.106</u>	<u>859.106</u>	<u>859.106</u>
	<b><u>1.290.000</u></b>	<b><u>15.014.106</u></b>	<b><u>21.747.561</u></b>	<b><u>23.028.724</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.938 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 27.830 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 19.304 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 9. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PR2 Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.



## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for R3 Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Bygninger 20-50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter R3 Invest ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 6 t.kr. og påvirker positivt årets skat med 6 t.kr.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.