

Raun Invest ApS

Årsrapport 2016

CVR: 36032626

01.01.2016 – 31.12.2016

KONG GEORGS VEJ 16, 2000 FREDERIKSBERG

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den: 26. maj 2017

Dirigent: Arne Bjørnshauge Raun



**Kolding Herreds
Landbrugsforening**

NIELS BOHRS VEJ 2 - 6000 KOLDING • +45 7634 1700 - WWW.KHL.DK

INDHOLD

PÅTEGNINGER	4
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring.....	5
LEDELSESBERETNING MV.	6
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
ÅRSREGNSKAB	8
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2016 for:

Raun Invest ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Undertegnede erklærer, at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23.05.2017

DIREKTION

Arne Bjørnshauge Raun

REVISORS ERKLÆRING

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Raun Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ovennævnte virksomhed for regnskabsåret 2016 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu. Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 23.05.2017

Kolding Herreds Landbrugsforening

CVR nr. 21111511

Karsten Klit

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Raun Invest ApS
Kong Georgs Vej 16
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 36032626

Stiftet: 01-07-14

Hjemsted: 2000 Frederiksberg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

DIREKTION

Arne Bjørnshauge Raun

REVISOR

Kolding Herreds Landbrugsforening
Niels Bohrs Vej 2
6000 Kolding

PENGEINSTITUT

Vestjysk Bank

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udøve ejendomsudlejning, samt at eje kapitalandele.

USÆDVANLIGE FORHOLD

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Der har ikke været usikkerhed i forbindelse med indregning og måling.

I forbindelse med den løbende revurdering af scrapværdien, vurderer ledelsen, at boligmarkedet har udviklet og fortsat udvikler sig så positivt for området i Valby, at scrapværdien kan forhøjes fra max. 20% til 50% for at give et mere retvisende billede af selskabets resultat og soliditet. Helt konkret begrundes ændringen med den dokumenterede stigning i salgspriserne på ejerlejligheder i Københavns kommune siden selskabet erhvervede ejendommene. Det er derfor ledelsens vurdering, at der er sket betydende ændring i de forhold som lå til grund for den oprindelige fastsættelse af scrapværdien.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

RESULTATOPGØRELSE

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter.

Nettoomsætningen sammendrages iht. ÅRL § 32.

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

OMKOSTNINGER TIL RÅVARER OG HJÆLPEMATERIALER

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris for udgifter, fællesudgifter, ejendomsskat medgået til udlejning i året.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer m.v.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, 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

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Måles ved første indregning til kostpris

Grunde og bygninger og inventar indregnes til kostpris, med fradrag for akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Bygninger	Brugstid 50 år	Scrapværdi 0-50%
-----------	-------------------	---------------------

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandør gæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE

		2016	2015
NOTE		KR.	KR.
	Bruttofortjeneste	145.414	191.293
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-18.591	-26.308
	DRIFTSRESULTAT	126.823	164.985
	Finansielle indtægter	2.309	7
1	Finansielle omkostninger	-36.089	-137.114
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	93.043	27.878
	Skat af årets resultat	-24.297	-26.531
	ÅRETS RESULTAT	68.746	1.347
	Resultatdisponering		
	Overført resultat	68.746	1.347
	Disponering i alt	68.746	1.347

BALANCE

	2016	2015
NOTE	KR.	KR.
Aktiver		
Grunde og bygninger	1.829.281	1.847.872
Materielle anlægsaktiver	1.829.281	1.847.872
ANLÆGSAKTIVER	1.829.281	1.847.872
<hr/>		
Tilgodehavende	0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	0	0
<hr/>		
AKTIVER	1.829.281	1.847.872
<hr/>		

BALANCE

		2016	2015
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	70.092	1.347
	Egenkapital	120.092	51.347
	Realkreditinstitutter	1.243.161	1.289.305
2	Langfristede gældsforpligtelser	1.243.161	1.289.305
	Kortfristet del af langfristet gæld	43.547	43.000
	Pengeinstitutter	170.661	226.270
	Gæld til tilknyttet virksomhed	17.236	26.531
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	106.743	106.419
	Anden gæld	127.841	105.001
	Kortfristede gældsforpligtelser	466.028	507.221
	GÆLDSFORPLIGTELSE	1.709.189	1.796.526
	PASSIVER	1.829.281	1.847.872
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		

NOTER

	2016	2015
	KR.	KR.
1 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteudgifter	-30.667	-59.405
Renteudgifter tilknyttet virksomhed	-5.422	-6.419
Prioritetsomkostninger	0	-66.863
Realiseret gevinst/tab gæld	0	-2.118
Urealiseret kursreg. gæld	0	-2.309
Finansielle omkostninger	-36.089	-137.114

NOTER

	2016	2015
	KR.	KR.
2 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Realkreditinstitutter	-1.243.161	-1.289.305
Langfristede gældsforpligtelser	-1.243.161	-1.289.305
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	-1.064.148	-1.117.305

NOTER

3 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Bjørnshauge Holding IVS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Der er tinglyst vedtægter i ejerforening på ejendommen.

4 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.286 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 fremgår af balancen.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 450 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt 450 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

