

RA Invest IVS

Flodvej 5
2765 Smørum

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

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

26/02/2018

Flemming Andreasen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden RA Invest IVS
Flodvej 5
2765 Smørum

CVR-nr: 36935049
Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

Ledespåtegning

Direktionen har aflagt årsrapport for 2016/2017. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten er aflagt efter lovgivningens krav og kravene i henhold til danske regnskabsvejledninger. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsrapporten giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling, samt resultat.

Smørum, den 26/02/2018

Direktion

Flemming Andreasen
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

På den ordinære generalforsamling vil der blive stillet forslag om fortsat fravalg af revision, idet betingelserne herfor anses for opfyldt.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med at købe og sælge ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlig usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet pr. 24.06.2015.

Årets resultat udgør kr. -77.777

Egenkapitalen pr. 30.09.2017 sammensætter sig således:

Anpartskapital	2
Overført resultat	-139.897
Andre reserver	0
	-139.895

Årets resultat anses for ikke at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra regnskabsårets afslutning frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2016/17 og den økonomiske stilling pr. 30. september 2017.

Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. For andre poster i balancen benyttes transaktionsdagens kurs.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. (af særlige konkurrencemæssige hensyn er posten indeholdt i posten Bruttofortjeneste)

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter varekøb, fremmed arbejdskraft, vederlag mv til ansatte i produktionen, samt øvrige omkostninger som direkte kan henføres til produktionen, herunder afskrivninger på aktiver, som benyttes til produktionen.

Bruttofortjeneste/tab

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter vederlag til sælgere, rejse- og repræsentationsomkostninger, reklame og udstillingsudgifter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative funktioner, herunder vederlag m.v. til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsudgifter m.v. samt afskrivninger på aktiver, som benyttes i administrationen.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

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 og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

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**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris, idet selskabets investeringsejendomme, dette såvel grunde som bygninger op/nedskrives til kontantværdien vurderet som investeringsejendomme.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på selskabets investeringsejendomme, som primært består af boligejendomme og grunde.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder på statusdagen måles til værdien af de til produktion medgåede direkte omkostninger til materialer og lønninger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-22.424	-10.719
Administrationsomkostninger	1	-6.931	-23.982
Resultat af ordinær primær drift		-29.355	-34.701
Øvrige finansielle omkostninger		-48.422	-27.419
Ordinært resultat før skat		-77.777	-62.120
Skat af årets resultat	2	0	0
Årets resultat		-77.777	-62.120
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-77.777	-62.120
I alt		-77.777	-62.120

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		896.908	860.660
Materielle anlægsaktiver i alt	3	896.908	860.660
Anlægsaktiver i alt		896.908	860.660
Aktiver i alt		896.908	860.660

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		2	2
Overført resultat		-139.897	-62.120
Egenkapital i alt		-139.895	-62.118
Gæld til banker		955.107	836.180
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.350	14.100
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		75.346	72.498
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.036.803	922.778
Gældsforpligtelser i alt		1.036.803	922.778
Passiver i alt		896.908	860.660

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Registreret kapital my.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	2	-62.120	-62.118
Årets resultat		-77.777	-77.777
Egenkapital, ultimo	2	-139.897	-139.895

Anpartskapitalen fordeler sig på anparter a kr. 1000.

Udover ovenstående har der ikke været ændringer i selskabets anpartskapital de seneste 5 år.

Noter

1. Administrationsomkostninger

	Administrations omkostninger kr.	Produktions omkostninger kr.	Ialt kr.
Løn og gager	0	0	0
Pensionsbidrag	0	0	0
Andre omkostninger	0	0	0
Ialt	0	0	0

Heraf udgør vederlag til direktion kr. 0

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejdere.

2. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
		0
Udskudt skat andrager kr.	0	0

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	860.660	0	0
Tilgang	36.248	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	896.908	0	0
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	896.908	0	0

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er pant i ejendommen.

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

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

Dannie Riise Andreasen, Rugvej 33 A, 2765 Smørum
Flemming Andreasen, Flodvej 5A, 2765 Smørum

Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på selskabet er selskabets anpartshavere og direktør Flemming Andreasen.

Alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår.