

# R2T Ejendomme ApS

Søndre Landevej 216, 6470 Sydals  
CVR-nr. 37 79 98 82

## Årsrapport for regnskabsåret 15.06.16 - 31.12.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 05.07.17

Thomas Kejlstrup Rasmussen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 17

---

---

**Selskabet**

---

R2T Ejendomme ApS  
Søndre Landevej 216  
6470 Sydals  
Hjemsted: Sønderborg  
CVR-nr.: 37 79 98 82  
Regnskabsår: 15.06 - 31.12

---

**Direktion**

---

Ralph Timm Barfoed  
Thomas Kejlstrup Rasmussen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 15.06.16 - 31.12.16 for R2T Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15.06.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sydals, den 5. juli 2017

**Direktionen**

Ralph Timm Barfoed

Thomas Kejlstrup Rasmussen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejeren i R2T Ejendomme ApS

### REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

#### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for R2T Ejendomme ApS for regnskabsåret 15.06.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15.06.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion med forbehold

Der er i selskabets årsrapport ikke indregnet omsætning selvom selskabets ejendomme og driftsmidler har været anvendt af ekstern part. Vi har ikke været i stand til at bekræfte fuldstændigheden af omsætningen, hvorfor vi modificerer vores konklusion som følge heraf.

I tillæg hertil, har vi ikke været i stand til at bekræfte anskaffelsessummerne på selskabets beholdning af biler, som er indregistreret i selskabets navn. Som følge heraf, tager vi forbehold for fuldstændigheden og værdiansættelsen af andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabets likviditet er presset, og er selskabet er afhængig af, at selskabets kapitalejere fastholder og udvider deres nuværende lån til selskabet i takt med at behovet opstår.

Vi skal i den forbindelse henvise til årsregnskabet note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets 2 primære kreditorer har tilkendegivet, at ville opretholde de nuværende kreditfaciliteter i 2017.

## 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser,

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING**

#### **Overtrædelse af bogføringsloven**

Selskabet har ikke overholdt bogføringslovens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til selskabets art og omfang, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

#### **Overtrædelse af selskabsloven**

Selskabet har tabt over 50% af selskabskapitalen. I strid med selskabsloven er der ikke inden for lovens tidsfrister redegjort for selskabets økonomiske stilling og om fornødent stillet forslag om foranstaltninger, der bør træffes, herunder selskabets opløsning, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

#### **Overtrædelse af skattelovgivningen**

Som følge af den manglende overholdelse af bogføringsloven er vi ikke i stand til at vurdere om selskabets skattepligtige indkomst er opgjort korrekt. Som følge heraf kan ledelsen ifalde ansvar.

#### **Overtrædelse af årsregnskabsloven**

Selskabets årsrapport er ikke indberettet til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte frist, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Kolding, den 5. juli 2017

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Marianne Christoffersen  
Statsaut. revisor



### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, renovering, udlejning og salg af fast ejendom samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret regnskabsåret 15.06.16 - 31.12.16 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Der er ikke indregnet omsætning i selskabets årsrapport, da dette ikke blevet opgjort og opkrævet løbende ved udlejningen af selskabets ejendom og driftsmidler. Der er derfor usikkerhed om omsætningens fuldstændighed.

Selskabet har herudover blere biler indregistreret end der er konstateret anskaffelsessummer på, hvorfor der er usikkerhed omkring værdien af de indregnde driftsmidler

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 15.06.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK -74.685. Balancen viser en egenkapital på DKK -24.685.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

#### *Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Selskabets fortsætte drift er afhængig af de 2 primære kreditorers fastholdelse og udvidelse af de nuværende kreditter.

Det er ledelsens forventning, at indtjeningen i 2017 bedres, og samtidig har de 2 kreditorer tilkendegivet, at ville opretholde de nuværende lån frem til udgangen af 2017.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	15.06.16
Note	31.12.16
	DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-42.643</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.462
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-44.105</b>
Finansielle omkostninger	-30.580
<b>Årets resultat</b>	<b>-74.685</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	-74.685
<b>I alt</b>	<b>-74.685</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.16
		DKK
Note		
	Grunde og bygninger	139.638
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.900
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>168.538</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>168.538</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.332</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.332</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>170.870</b>
<b>PASSIVER</b>		
	Selskabskapital	50.000
	Overført resultat	-74.685
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-24.685</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000
	Anden gæld	165.555
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>195.555</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>195.555</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>170.870</b>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 15.06.16 - 31.12.16		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	50.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-74.685
Saldo pr. 31.12.16	50.000	-74.685

### 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er afhængig af kapitalejernes fastholdelse af de nuværende kredittter samt udvidelse i takt med at selskabets behov opstår,

Selskabets 2 største kreditorer og reelle ejere har tilkendegivet, at de vil opretholde de nuværende kreditfaciliteter året ud.

Det er ledelsens forventning at indtjeningen i 2017 bedres, således at fremadrettet er positive resultater og likviditet.

### 2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 15.06.16 - 31.12.16 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Der er ikke indregnet omsætning i selskabets årsrapport, da dette ikke blevet opgjort og opkrævet løbende ved udlejningen af selskabets ejendom og driftsmidler. Der er derfor usikkerhed om omsætningens fuldstændighed.

Selskabet har herudover flere biler indregistreret end der er konstateret anskaffelsessummer på, hvorfor der er usikkerhed omkring værdien af de indregnde driftsmidler.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 600, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 139. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter. Ejerpantebrev t. DKK 600 ligger desuden til sikkerhed for søsterselskabet R2T ApS' gæld til pengeinstitut, der på statustidspunktet udgør t.kr. 103.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

##### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

##### RESULTATOPGØRELSE

###### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

###### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**4. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.



#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

##### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.