

# RC Invest I IVS

Udbyhøjvej 15, 2tv

8930 Randers NØ

CVR-nr. 38128167

## Årsrapport

01-01-2018 - 31-12-2018

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 08-04-2019

---

Preben Daugaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for RC Invest I IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 08-04-2019

### Direktion

Steffen Martin Jensen  
Direktør

## RC Invest I IVS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	RC Invest I IVS Udbyhøjvej 15, 2tv 8930 Randers NØ
CVR-nr.	38128167
Stiftelsesdato	24-10-2016
Hjemsted	Randers
Regnskabsår	01-01-2018 - 31-12-2018
<b>Direktion</b>	Steffen Martin Jensen, Direktør
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	Steffen Martin Jensen og Preben Daugaard
<b>Moderselskab</b>	3 Q Trading ApS & Q Invest ApS
<b>Administrationsselskab</b>	TotalAdministration - Midtjylland ApS
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Vendsyssel

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. 110.281, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 6.200.000, og en egenkapital på kr. 217.916.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for RC Invest I IVS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §86 stk. 4 undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

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

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>394.870</b>	<b>463.293</b>
Personaleomkostninger	1	-8.400	-5.400
<b>Driftsresultat</b>		<b>386.470</b>	<b>457.893</b>
Finansielle omkostninger	2	-244.798	-319.900
<b>Resultat før skat</b>		<b>141.672</b>	<b>137.993</b>
Skat af årets resultat		-31.391	-30.358
<b>Årets resultat</b>		<b>110.281</b>	<b>107.635</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		110.281	107.635
<b>Resultatdisponering</b>		<b>110.281</b>	<b>107.635</b>

RC Invest I IVS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>6.200.000</u>	<u>6.200.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>6.200.000</b></u>	<u><b>6.200.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>6.200.000</b></u>	<u><b>6.200.000</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>6.200.000</b></u>	<u><b>6.200.000</b></u>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Overført resultat	4	217.916	107.635
<b>Egenkapital</b>		<b>217.916</b>	<b>107.635</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.238.030	3.368.219
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.915.392	1.965.732
Gæld til tilknyttede virksomheder		203.279	206.067
Gæld til associerede virksomheder		403.402	412.070
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.760.103</b>	<b>5.952.088</b>
Gæld til banker		16.911	9.649
Modtagne forudbetalinger fra kunder		108.720	90.270
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.600	10.000
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		61.750	30.358
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>221.981</b>	<b>140.277</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.982.084</b>	<b>6.092.365</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.200.000</b>	<b>6.200.000</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2018	2016/17
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	8.400	5.400
	<u>8.400</u>	<u>5.400</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	244.798	319.900
	<u>244.798</u>	<u>319.900</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	6.200.000	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	6.200.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>6.200.000</u>	<u>6.200.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>6.200.000</u>	<u>6.200.000</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Saldo primo	107.635	0
Årets tilgang	110.281	107.635
<b>Saldo ultimo</b>	<u>217.916</u>	<u>107.635</u>

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er overfor nedenstående tinglyst pant i ejendommen

- DLR Kredit på nom. kr. 1.707.000
- DLR Kredit på nom. kr. 1.909.000
- SKP Capital på nom. kr. 1.700.000
- VQ Finans på nom. kr. 300.000
- Vibe Consult på nom. kr. 400.000

Herudover er der et ikke tinglyst pantebrev på nom. kr. 200.000