

# RC Invest I IVS

Udbyhøjvej 15, 2tv

8930 Randers NØ

CVR-nr. 38128167

## Årsrapport

24-10-2016 - 31-12-2017

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20-05-2018

---

Steffen Martin Jensen  
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 24-10-2016 - 31-12-2017 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. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24-10-2016 - 31-12-2017.

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 20-05-2018

### 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	24-10-2016 - 31-12-2017
<b>Direktion</b>	Steffen Martin Jensen, Direktør
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	Steffen Martin Jensen
<b>Moderselskab</b>	3 Q Trading ApS
<b>Administrationsselskab</b>	SIGMA Management 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 24-10-2016 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 107.635, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 6.200.000, og en egenkapital på kr. 107.635.

### 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 2016/17 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.

Da regnskabsåret 2016/17 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### 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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme 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	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>463.293</b>
Personaleomkostninger	1	-5.400
<b>Driftsresultat</b>		<b>457.893</b>
Finansielle omkostninger	2	-319.900
<b>Resultat før skat</b>		<b>137.993</b>
Skat af årets resultat		-30.358
<b>Årets resultat</b>		<b>107.635</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		107.635
<b>Resultatdisponering</b>		<b>107.635</b>

RC Invest I IVS

Balance 31. december 2017

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

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.
<b>Passiver</b>		
Overført resultat	4	107.635
<b>Egenkapital</b>		<b>107.635</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.368.219
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.965.732
Gæld til tilknyttede virksomheder		206.067
Gæld til associerede virksomheder		412.070
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.952.088</b>
Gæld til banker		9.649
Modtagne forudbetalinger fra kunder		90.270
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		30.358
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>140.277</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.092.365</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.200.000</b>
Eventualforpligtelser	6	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7	

## Noter

2016/17

**1. Personaleomkostninger**

Andre personaleomkostninger	5.400
	<u>5.400</u>

**2. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	319.900
	<u>319.900</u>

**3. Investeringsejendomme**

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	6.200.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>6.200.000</u>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>6.200.000</u>
-------------------------------------	------------------

**4. Overført resultat**

Årets tilgang	107.635
<b>Saldo ultimo</b>	<u>107.635</u>

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.368.219	76.801	2.984.214
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.965.732	50.085	1.695.307
Gæld til tilknyttede virksomheder	206.067	4.301	179.939
Gæld til associerede virksomheder	412.070	8.668	359.878
	<u>5.952.088</u>	<u>139.855</u>	<u>5.219.338</u>

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**7. 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