

# **RINÆS INVEST A/S**

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**12/05/2014**

---

**Rasmus Hoffery Nielsen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	RINÆS INVEST A/S Hækkerupsvej 15 4100 Ringsted  Telefonnummer: 29443864  CVR-nr: 56463119 Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank A/S
<b>Revisor</b>	REVISIONSFIRMAET CARSTEN ØHAUGE. STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Sct Bendts-gade 8 4100 Ringsted CVR-nr: 16839736

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag aflagt årsrapporten for 2013 for Rinæs Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 07/04/2014

## Direktion

Max Stig Nielsen

## Bestyrelse

Jes Lyngsie

Jens Bredo

Max Stig Nielsen

Jan Hansen

Jørgen Boelskifte Sørensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i RINÆS INVEST A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RINÆS INVEST A/S for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ringsted, 07/04/2014

Carsten Øhauge Pedersen  
Statsautoriseret Revisor  
REVISIONSFIRMAET CARSTEN ØHAUGE. STATS AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt formuepleje.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet andrager kr. 622.060, hvilket af ledelsen betegnes som tilfredsstillende.

Selskabet besluttede på den ordinære generalforsamling i maj 2013 at nedsætte selskabets aktiekapital med kr. 21.600 svarende til opkøb af egne aktier.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtruffet forhold, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets finansielle stilling efter årsrapportens aflæggelse.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Vi har på enkelte regnskabsposter valgt at anvende reglerne fra regnskabsklasse C.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre om der er indikation af værdiforringelse ud over det som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet foretages nedskrivning til den lavere geninvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

Nettoomsætning:

Indtægterne fra salg omfatter årets lejeindtægter ved udlejning af lejligheder.

Periodisering af indtægter og omkostninger:

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

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:

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme er investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast ved udlejning og kapitalgevinst ved videresalg.

Måling ved første indregning sker til kostpris, hvilket for en erhvervet investeringsejendom omfatter købspris, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme, ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i et forventet afkastkrav, svarende til afkastkravet på markedet for tilsvarende ejendomme.

Regulering af investeringsejendommenes værdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver:

Værdipapirer måles til anskaffelsessum respektiv den officielle børskurs/skønnet værdi såfremt denne er lavere. Reguleringer til bogført værdi medtages i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

Værdipapirer:

Værdipapirer måles til den officielle børskurs for balancedagen. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til resterende nominel værdi til anskaffelseskursen. Reguleringer til bogført værdi medtages i resultatopgørelsen

Selskabsskat 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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og -sæts, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder opgøres de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid. Gæld i øvrigt er opgjort til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning .....		690.561	670.012
Produktionsomkostninger .....		-270.656	-401.361
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>419.905</b>	<b>268.651</b>
Administrationsomkostninger .....		-286.158	-226.699
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>133.747</b>	<b>41.952</b>
Andre finansielle indtægter .....		674.680	1.192.794
Øvrige finansielle omkostninger .....		-6.096	0
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>802.331</b>	<b>1.234.746</b>
Skat af årets resultat .....		-180.271	-321.273
<b>Årets resultat</b> .....		<b>622.060</b>	<b>913.473</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		622.060	913.473
<b>I alt</b> .....		<b>622.060</b>	<b>913.473</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme .....		7.600.000	7.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>7.600.000</b>	<b>7.600.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		21.400	21.400
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>21.400</b>	<b>21.400</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.621.400</b>	<b>7.621.400</b>
Periodeafgrænsningsposter .....		13.988	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>13.988</b>	<b>0</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		9.453.481	8.998.202
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>9.453.481</b>	<b>8.998.202</b>
Likvide beholdninger .....		108.172	103.472
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>9.575.641</b>	<b>9.101.674</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>17.197.041</b>	<b>16.723.074</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.395.900	1.417.500
Overført resultat .....		14.042.802	13.399.141
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>15.438.702</b>	<b>14.816.641</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.340.060	1.365.093
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.340.060</b>	<b>1.365.093</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		9.984	30.370
Skyldig selskabsskat .....		166.065	275.993
Anden gæld .....		242.230	234.977
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>418.279</b>	<b>541.340</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>418.279</b>	<b>541.340</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>17.197.041</b>	<b>16.723.074</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	1.150.900
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.150.900</b>
Værdiregulering primo	6.449.100
Årets værdiregulering	0
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>6.449.100</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.600.000</b>

Værdiansættelsen til dagsværdi er foretaget med udgangspunkt i et afkastkrav på 6,25%, hvilket er bekræftet af en uafhængig mæglers vurdering. Seneste offentlige ejendomsvurdering andrager kr. 10.300.000.

## 2. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Foreslået udbytte kr.</b>	<b>Ialt kr.</b>
Saldo primo	1.417.500	13.399.142	0	14.816.642
Kapitalnedsættelse	-21.600	21.600	0	0
Årets resultat	0	622.060	0	622.060
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.395.900</b>	<b>14.042.802</b>	<b>0</b>	<b>15.438.702</b>

De seneste fem år har der været følgende bevægelser i selskabskapitalen:

- 24.06.2013 - Kapitalnedsættelse, kr. 21.600,-
- 21.05.2012 - Kapitalforhøjelse, kr. 945.000,-
- 21.05.2012 - Kapitalnedsættelse, kr. 127.500,-
- 12.07.2010 - Kapitalforhøjelse, kr. 400.000,-

Selskabskapitalen består af aktier á kr. 900,- eller multipla heraf.

Ingen aktier har særlige rettigheder.

### 3. Oplysning om ejerskab

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

- Socialdemokraternes Fællesledelse i Køge, Vasebækvej 11, 4600 Køge
- LO Køge Bugt, Lykkebækvej 4, 4600 Køge