

# **RJ Invest DK ApS**

Gunderødvej 14, 2970 Hørsholm  
CVR-nr. 26 54 37 97

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 01.07.24

Jakob Skoustrup Altmann  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                   | 3       |
| Ledelsespåtegning                          | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Ledelsesberetning                          | 8       |
| Resultatopgørelse                          | 9       |
| Balance                                    | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 12      |
| Noter                                      | 13 - 17 |

---

---

**Selskabet**

---

RJ Invest DK ApS  
Gunderødvej 14  
2970 Hørsholm  
Hjemsted: Hørsholm  
CVR-nr.: 26 54 37 97  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Jacob Skoustrup Altmann  
Peter Stenberg

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for RJ Invest DK 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. 30.06.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 1. juli 2024

**Direktionen**

Jacob Skoustrup Altmann

Peter Stenberg

## Til kapitalejerne i RJ Invest DK ApS

### Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RJ Invest DK ApS for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har i note 1 anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Forudsætningerne for fortsat drift er efter vores opfattelse ikke til stede. Årsregnskabet burde derfor være aflagt efter realisationsprincippet. Årets resultat og egenkapitalen vil efter vores skøn blive reduceret væsentligt, såfremt årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

### 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 rea-

listisk 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 regnskabsbrugerne 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, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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. Som det fremgår af afsnittet "Afkæftende konklusion", er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 1. juli 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Clement Skov

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne35432

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.23 - 30.06.24 udviser et resultat på DKK 0 mod DKK 0 for tiden 01.07.22 - 30.06.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.734.836.

*Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Det er en forudsætning for forsat drift, at der tilføres likviditet til selskabet.

Ved aflæggelse af nærværende årsregnskab er det usikkert, hvorvidt selskabets kapitalejere er villige til at tilføre den fornødne likviditet.

Der henvises til note 1.

**Efterfølgende begivenheder**

Det er ledelsens ønske og hensigt at ophørsspalte selskabet efter regnskabsafslutning.



| Note  | 2023/24<br>DKK | 2022/23<br>DKK |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>105.547</b> | <b>107.065</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -30.824        | -30.824        |
| <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>74.723</b>  | <b>76.241</b>  |
| Finansielle indtægter                             | 577            | 0              |
| Finansielle omkostninger                          | -75.300        | -76.241        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Skat af årets resultat                            | 0              | 0              |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

| <b>AKTIVER</b> |                                       | 30.06.24         | 30.06.23         |
|----------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                |                                       | DKK              | DKK              |
| Note           |                                       |                  |                  |
|                | Grunde og bygninger                   | 7.800.000        | 1.920.777        |
| 2              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>7.800.000</b> | <b>1.920.777</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>7.800.000</b> | <b>1.920.777</b> |
|                | Periodeafgrænsningsposter             | 0                | 12.452           |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>0</b>         | <b>12.452</b>    |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>0</b>         | <b>9</b>         |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>0</b>         | <b>12.461</b>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>7.800.000</b> | <b>1.933.238</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 30.06.24         | 30.06.23         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
|                 |  | DKK              | DKK              |
| Note            |  |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                              | 125.000          | 125.000          |
|                 | Reserve for opskrivninger                    | 4.609.836        | 0                |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>4.734.836</b> | <b>125.000</b>   |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                | 1.300.210        | 0                |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b>1.300.210</b> | <b>0</b>         |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 57.500           | 16.000           |
|                 | Anden gæld                                   | 1.707.454        | 1.792.238        |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>1.764.954</b> | <b>1.808.238</b> |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>1.764.954</b> | <b>1.808.238</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>7.800.000</b> | <b>1.933.238</b> |

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Reserve for<br>opskrivninger | Egenkapital<br>i alt |
|--|-----------------|------------------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23 |                 |                              |                      |
| Saldo pr. 01.07.22                           | 125.000         | 0                            | 125.000              |
| Saldo pr. 30.06.23                           | 125.000         | 0                            | 125.000              |
| Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24 |                 |                              |                      |
| Saldo pr. 01.07.23                           | 125.000         | 0                            | 125.000              |
| Opskrivninger i året                         | 0               | 5.910.046                    | 5.910.046            |
| Skat af egenkapitalbevægelser                | 0               | -1.300.210                   | -1.300.210           |
| Saldo pr. 30.06.24                           | 125.000         | 4.609.836                    | 4.734.836            |

## 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Det er en forudsætning for fortsat drift, at selskabet tilføres den nødvendige likviditet.

## 2. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK   | Grunde og bygninger |
|---|---------------------|
| Kostpris pr. 01.07.23   | 2.565.500           |
| Kostpris pr. 30.06.24   | 2.565.500           |
| Opskrivninger i året  | 5.910.047           |
| Opskrivninger pr. 30.06.24  | 5.910.047           |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.07.23  | -644.724            |
| Afskrivninger i året  | -30.823             |
| Af- og nedskrivninger pr. 30.06.24  | -675.547            |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.24  | 7.800.000           |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.06.24 | 1.889.953           |

### 3. Anvendt regnskabspraksis

#### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

##### *Måling af grunde og bygninger til dagsværdi via egenkapitalen*

Grunde og bygninger er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Grunde og bygninger måles fremover til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Ændringen er indregnet med fremadrettet virkning i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 51, stk. 2. Den ændrede regnskabspraksis påvirker ikke årets resultat for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24. Pr. 30.06.24 forøges egenkapitalen med t.DKK 4.610, og balancesummen forøges med t.DKK 5.910.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

#### 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.

**3. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**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,<br>år | Rest-<br>værdi<br>DKK |
|-----------|-----------------|-----------------------|
| Bygninger | 50              | 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 rentekomkostninger m.v.

### 3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### 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.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



### 3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig 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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.