

## **R Invest ApS**

Rungsted Strandvej 80  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 27 62 21 78

### **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. juni 2019

---

René Bak  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for R Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 17. juni 2019

### **Direktion**

René Bak  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i R Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for R Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 17. juni 2019

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

R Invest ApS  
Rungsted Strandvej 80  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 27 62 21 78

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Hørsholm

### Direktion

René Bak, direktør

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er i lighed med tidligere år investering i fast ejendom og udlån.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 1.241.224, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 8.160.261.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabets anpartshaver har til hensigt at finansiere likviditetsunderskud for regnskabsåret 2019, samt finansierer selskabets underbalance.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for R Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Direkte omkostninger er omkostninger, der er anvendt for at opnå årets lejeindtægt.

Avance/tab ved salg af ejendom føres under bruttoresultat.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Direkte omkostninger er omkostninger, der er anvendt for at opnå årets lejeindtægt.

Avance/tab ved salg af ejendom føres under bruttoresultat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsomkostninger og tab på debitorer.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **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**

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-345.169</b>	<b>-4.637</b>
Finansielle indtægter	2	18.750	94
Finansielle omkostninger	3	<u>-914.805</u>	<u>-681</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.241.224</b>	<b>-5.224</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.241.224</u></b>	<b><u>-5.224</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-1.241.224</u>	<u>-5.224</u>
		<b><u>-1.241.224</u></b>	<b><u>-5.224</u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Ansvarligt lån		0	1.550
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>1.550</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>1.550</u>
Ejendomme til videresalg		0	25.000
<b>Varebeholdninger</b>		<u>0</u>	<u>25.000</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>25.000</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>0</u></u>	<u><u>26.550</u></u>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.750.000	1.750
Overført resultat		-9.910.261	-8.669
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>-8.160.261</b></u>	<u><b>-6.919</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	26.874
Selskabsdeltagere og ledelse		3.137.781	3.811
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>3.137.781</b></u>	<u><b>30.685</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	0	518
Banker		4.873.105	2.064
Anden gæld		149.375	202
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>5.022.480</b></u>	<u><b>2.784</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>8.160.261</b></u>	<u><b>33.469</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>26.550</b></u>

## Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>18.750</u>	<u>94</u>
	<b><u>18.750</u></b>	<b><u>94</u></b>
	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>914.805</u>	<u>681</u>
	<b><u>914.805</u></b>	<b><u>681</u></b>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	1.750.000	-8.669.037	-6.919.037
Årets resultat	0	-1.241.224	-1.241.224
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>1.750.000</b>	<b>-9.910.261</b>	<b>-8.160.261</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	27.392	0	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	3.811	3.137.781	0	0
	<b>31.203</b>	<b>3.137.781</b>	<b>0</b>	<b>0</b>