

Rock Invest ApS

Restrup Engvej 41

9000 Aalborg

CVR-nr. 28327196

Årsrapport for 2018

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31-05-2019

Henrik Foget Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

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

Aalborg, den 30-05-2019

Direktion

Henrik Foget Jensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Rock Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rock Invest ApS for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Aalborg, den 30-05-2019

NØRBAK

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 33065272

Eivind Nørbak Nielsen
Statsautoriseret revisor
mne9457

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Rock Invest ApS Restrup Engvej 41 9000 Aalborg
CVR-nr.	28327196
Stiftelsesdato	14-01-2005
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-01-2018 - 31-12-2018
Direktion	Henrik Foget Jensen, Direktør
Moderselskab	Jensen Consult ApS, CVR-nr. 14377700
Revisor	NØRBAK Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Lerkenfeltvej 4 9200 Aalborg SV CVR-nr.: 33065272
Pengeinstitut	Danske Bank A/S 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering, salg og udleje af fast ejendom samt handel.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. 231.213, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 6.765.102, og en egenkapital på kr. 2.774.840.

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

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den

Anvendt regnskabspraksis

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 dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

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

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

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 for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		434.479	444.450
Personaleomkostninger	1	-42.858	-118.427
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-55.800	-55.800
Driftsresultat		335.821	270.223
Finansielle omkostninger	2	-39.300	-51.630
Resultat før skat		296.521	218.593
Skat af årets resultat	3	-65.308	-48.090
Årets resultat		231.213	170.503
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		231.213	170.503
Resultatdisponering		231.213	170.503

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	6.705.183	6.760.983
Materielle anlægsaktiver		6.705.183	6.760.983
Anlægsaktiver		6.705.183	6.760.983
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.500	1.553
Tilgodehavender		15.500	1.553
Likvide beholdninger		44.419	17.132
Omsætningsaktiver		59.919	18.685
Aktiver		6.765.102	6.779.668

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat	5	2.649.840	2.418.628
Egenkapital		2.774.840	2.543.628
Hensættelser til udskudt skat		300.039	283.461
Hensatte forpligtelser		300.039	283.461
Gæld til realkreditinstitutter		3.244.040	3.532.412
Anden gæld		195.514	195.514
Langfristede gældsforpligtelser		3.439.554	3.727.926
Gæld til tilknyttede virksomheder		111.920	146.920
Selskabsskat		99.100	50.370
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		39.649	27.363
Kortfristede gældsforpligtelser		250.669	224.6523
Gældsforpligtelser		3.690.223	3.952.579
Passiver		6.765.102	6.779.668
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		

Noter

	2018	2017
1. Personalemkostninger		
Lønninger	37.202	111.833
Pensioner	5.156	6.164
Andre personaleomkostninger	500	430
	42.858	118.427
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	39.300	51.630
	39.300	51.630
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	48.730	31.587
Regulering udskudt skat	16.578	16.503
	65.308	48.090
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	6.984.183	6.984.183
Kostpris ultimo	6.984.183	6.984.183
Af- og nedskrivninger primo	-223.200	-167.400
Årets afskrivninger	-55.800	-55.800
Af- og nedskrivninger ultimo	-279.000	-223.200
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.705.183	6.760.983
5. Overført resultat		
Saldo primo	2.418.628	2.248.124
Årets tilgang	231.212	170.504
Saldo ultimo	2.649.840	2.418.628

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber og er medhæftende for skat af sambeskatningsindkomsten. Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst pantesikkerhed i investerings- og udlejningsekendomme som sikkerhed for oplyst gæld i balancen. Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

8. Ejerskab

Selskabets kapitalandele ejes 100% af Jensen Consult ApS, CVR-nr. 14377700.