

# RT Ejendomsinvest ApS

Rungstedvej 13, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 29 38 85 47

---

## Årsrapport for 2017/18

1. juli 2017 til 30. juni 2018

---

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20/12 2018

Som dirigent

  
Michael Berg

## Indholdsfortegnelse

---

Virksomhedsbeskrivelse	side	3
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	4
<hr/>		
Ledelsespåtegning	side	5
<hr/>		
Den ikke uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side	6
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	7-11
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	12
<hr/>		
Balance	side	13-14
<hr/>		
Noter	side	15-17
<hr/>		

## Virksomhedsbeskrivelse

---

**Formål** Selskabets formål er ejendomsinvestering, finansielle investeringer samt hermed forbundne aktiviteter.

---

**Regnskabsperiode** 1. juli 2017 til 30. juni 2018

---

**Selskabsoplysninger** RT Ejendomsinvest ApS  
Rungstedvej 13  
2970 Hørsholm  
CVR.nr. 29 38 85 47

---

**Direktion** Michael Berg

---

**Regnskabsassistance m.m.** REVISOR-TEAM  
Registreret revisionspartnerselskab  
Rungstedvej 13  
2970 Hørsholm  
Telefon 45 76 19 20  
Telefax 45 76 23 84  
CVR.nr. 35 51 94 32  
Homepage [www.revisor-team.dk](http://www.revisor-team.dk)  
E-mail [info@revisor-team.dk](mailto:info@revisor-team.dk)

---

**Kreditinstitut** Nykredit og Jyske Bank

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i året primært bestået i investering i ejendomme samt udlejning heraf.

### **Regnskabsåret**

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. 196.768.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes i det kommende år, et efter forholdene, tilfredsstillende resultat.

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2017/18.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

**at** årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,

**at** årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning,

**at** den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer,

**at** ledelsen fortsat anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt,

**at** ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 30. november 2018

**I direktionen:**



Michael Berg

# Den ikke uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## **Til kapitalejerne i RT Ejendomsinvest ApS**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har opstillet årsregnskabet for RT Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 til 30. juni 2018, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Vi oplyser, at vi i forbindelse med afgivelse af denne erklæring ikke er uafhængige, idet underskriveren Mogens Schougaard er indirekte medejer af selskabet RT Ejendomsinvest ApS.

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

Hørsholm, den 30. november 2018

### **REVISOR-TEAM**

Registreret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 51 94 32



Mogens Schougaard

Registreret Revisor

MNE-nr. 1278

## Anvendt regnskabspraksis

---

### REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, samt almindelig anerkendt dansk regnskabspraksis.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Ledelsesberetningen.
- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Indtægter og omkostninger er i det væsentligste modtaget og afholdt i DKK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner på transaktionsdagens kurs, hvor dette er muligt og ellers til en gennemsnitskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet bruger ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner, af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

**REGNSKABSGRUNDLAG, fortsat****Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

**Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.



**RESULTATOPGØRELSEN****Indtægts- og omkostningskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Der foretages indregning af regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi.

**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "andre eksterne omkostninger".

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Selskabsskat**

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.

Aktuel skat er opgjort med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat er hensat med skatten af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat.

**BALANCEN****ANLÆGSAKTIVER****Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

**OMSÆTNINGSAKTIVER****Tilgodehavender**

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

**BALANCEN****FORPLIGTELSER OG EGENKAPITAL****Skat 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.

**Gæld**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for perioden 1. juli til 30. juni

Note	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b><u>735.271</u></b>	<b><u>726.428</u></b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>735.271</b>	<b>726.428</b>
Finansielle indtægter	10.969	121.162
Finansielle omkostninger	<u>-493.975</u>	<u>-742.685</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>252.265</b>	<b>104.905</b>
1 Skat af årets resultat	<u>-55.497</u>	<u>-23.068</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>196.768</u></b>	<b><u>81.837</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>196.768</u>	<u>81.837</u>
	<u>196.768</u>	<u>81.837</u>

## Balance pr. 30. juni

Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>AKTIVER</b>		
Investeringsejendomme	<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>13.000.000</b></u>	<u><b>13.000.000</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u><b>13.000.000</b></u>	<u><b>13.000.000</b></u>
Andre tilgodehavender	<u>9.417</u>	<u>51.660</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>9.417</b></u>	<u><b>51.660</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>427.704</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u><b>437.121</b></u>	<u><b>51.660</b></u>
<b>AKTIVER</b>	<u><b>13.437.121</b></u>	<u><b>13.051.660</b></u>

## Balance pr. 30. juni

Note	2018	2017
<b>PASSIVER</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	324.900	128.132
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>449.900</b>	<b>253.132</b>
5 Hensættelser til udskudt skat	111.939	99.914
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>111.939</b>	<b>99.914</b>
Prioritetsgæld	2.468.998	2.818.714
6 <b>Langfristet gæld</b>	<b>2.468.998</b>	<b>2.818.714</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	339.269	339.275
Kreditinstitutter	2.686.252	2.690.809
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.029.154	6.500.960
Anden gæld	351.609	348.856
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>10.406.284</b>	<b>9.879.900</b>
<b>GÆLD</b>	<b>12.875.282</b>	<b>12.698.614</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>13.437.121</b>	<b>13.051.660</b>
<b>Forpligtelser og oplysninger:</b>		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtigelser		
9 Kontraktforpligtigelser		

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	43.472	11.044
Årets hensættelse af udskudt skat	<u>12.025</u>	<u>12.024</u>
	<u>55.497</u>	<u>23.068</u>
 <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Anskaffelsessum 1. juli 2017		11.459.250
Anskaffelsessum tilgang		0
Anskaffelsessum afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum 30. juni 2018		<u>11.459.250</u>
Værdireguleringer 1. juli 2017		1.540.750
Årets værdiregulering		<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni 2018		<u>1.540.750</u>
<b>Bogført værdi 30. juni 2018</b>		<b><u>13.000.000</u></b>
Bogført værdi 30. juni 2017		<u>13.000.000</u>

Selskabets investeringsejendomme er henholdsvis en kontorejendom på 320 erhvervsmæssige m<sup>2</sup>, beliggende på Rungstedvej 13, 2970 Hørsholm, samt en forretningsejerlejlighed på 62 m<sup>2</sup>, beliggende på Rungstedvej 19A, 2970 Hørsholm. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejet på lejekontrakter med opsigelighed på henholdsvis 12 og 6 måneder.

Det årlige lejeniveau pr. 30. juni 2018 udgør henholdsvis kr. 2.278 og kr. 1.681 pr. m<sup>2</sup>. Afkastkravet udgør henholdsvis 5,5 - 6,0 % samt 4,5 - 5,0 % pr. 30. juni 2018.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% point vil reducere dagsværdien med henholdsvis kr. 852.000 og kr. 129.000.

Baseret på ovenstående oplysninger er ejendommene værdiansat til henholdsvis kr. 35.938 og kr. 24.194 pr. m<sup>2</sup>. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>3 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Virksomhedskapital 30. juni	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Virksomhedskapitalen består af anparter á nom. DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>4 Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli	128.132	46.295
Overført fra overskudsdisponeringen	<u>196.768</u>	<u>81.837</u>
Overført resultat 30. juni	<u>324.900</u>	<u>128.132</u>
<b>5 Udskudt skat</b>		
Hensættelse 1. juli	99.914	87.890
Årets regulering	<u>12.025</u>	<u>12.024</u>
Hensættelse 30. juni	<u>111.939</u>	<u>99.914</u>



	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>6 Langfristet gæld</b>		
Af den langfristede gæld forfalder efter 5 år eller mere.	<u>1.102.625</u>	<u>1.441.895</u>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Bogført værdi af pantsatte aktiver	<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
Samlede hæftelser til prioritetsgæld, ejer- og løsøre pantebrev	<u>5.494.519</u>	<u>5.848.798</u>

**8 Eventualforpligtigelser**

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed REVISOR-TEAM HØRSHOLM A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for REVISOR-TEAM HØRSHOLM A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**9 Kontraktforpligtigelser**

Selskabet har på investeringsejendommene indgået huslejekontrakter med heraf forbundne forpligtigelser.