

RT Ejendomsinvest ApS

Rungstedvej 13, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 29 38 85 47

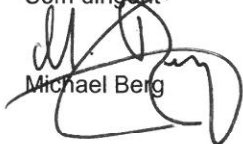
Årsrapport for 2018/19

1. juli 2018 til 30. juni 2019

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/12 2019

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 2018 til 30. juni 2019

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
E-mail 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. 222.738.

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 2018/19.

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 31. oktober 2019

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 2018 til 30. juni 2019, 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 31. oktober 2019

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.

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 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 ejendommenes 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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
BRUTTOFORTJENESTE	<u>749.747</u>	<u>735.271</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	749.747	735.271
Finansielle indtægter	0	10.969
Finansielle omkostninger	<u>-464.209</u>	<u>-493.975</u>
RESULTAT FØR SKAT	285.538	252.265
1 Skat af årets resultat	<u>-62.800</u>	<u>-55.497</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>222.738</u>	<u>196.768</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>222.738</u>	<u>196.768</u>
	<u>222.738</u>	<u>196.768</u>

Balance pr. 30. juni

Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
AKTIVER		
Investeringsejendomme	<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
2 Materielle anlægsaktiver	<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
Andre tilgodehavender	<u>10.327</u>	<u>9.417</u>
Tilgodehavender	<u>10.327</u>	<u>9.417</u>
Likvide beholdninger	<u>229.264</u>	<u>427.704</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>239.591</u>	<u>437.121</u>
AKTIVER	<u>13.239.591</u>	<u>13.437.121</u>

Balance pr. 30. juni

Note	2019	2018
PASSIVER		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	547.638	324.900
EGENKAPITAL	672.638	449.900
5 Hensættelser til udskudt skat	123.963	111.939
HENSÆTTELSER	123.963	111.939
Prioritetsgæld	2.131.788	2.468.998
6 Langfristet gæld	2.131.788	2.468.998
Kortfristet del af langfristet gæld	344.520	339.269
Kreditinstitutter	2.088.781	2.686.252
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.523.408	7.029.154
Anden gæld	354.493	351.609
Kortfristet gæld	10.311.202	10.406.284
GÆLD	12.442.990	12.875.282
PASSIVER	13.239.591	13.437.121
Forpligtelser og oplysninger:		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtigelser		
9 Kontraktforpligtigelser		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	50.776	43.472
Årets hensættelse af udskudt skat	<u>12.024</u>	<u>12.025</u>
	<u>62.800</u>	<u>55.497</u>
 2 Materielle anlægsaktiver		
		Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum 1. juli 2018		11.459.250
Anskaffelsessum tilgang		0
Anskaffelsessum afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum 30. juni 2019		<u>11.459.250</u>
Værdireguleringer 1. juli 2018		1.540.750
Årets værdiregulering		<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni 2019		<u>1.540.750</u>
Bogført værdi 30. juni 2019		<u>13.000.000</u>
Bogført værdi 30. juni 2018		<u>13.000.000</u>

Selskabets investeringsejendomme er henholdsvis en kontorejendom på 320 erhvervsmæssige m², beliggende på Rungstedvej 13, 2970 Hørsholm, samt en forretningsejerlejlighed på 62 m², 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 2019 udgør henholdsvis kr. 2.140 og kr. 1.726 pr. m². Afkastkravet udgør henholdsvis 5,5 - 6,0 % samt 5,0 - 5,5 % pr. 30. juni 2019.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% point vil reducere dagsværdien med henholdsvis kr. 869.000 og kr. 136.000.

Baseret på ovenstående oplysninger er ejendommene værdiansat til henholdsvis kr. 35.938 og kr. 24.194 pr. m². Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
3 Virksomhedskapital		
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.		
4 Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	324.900	128.132
Overført fra overskudsdisponeringen	<u>222.738</u>	<u>196.768</u>
Overført resultat 30. juni	<u>547.638</u>	<u>324.900</u>
5 Udskudt skat		
Hensættelse 1. juli	111.939	99.914
Årets regulering	<u>12.024</u>	<u>12.025</u>
Hensættelse 30. juni	<u>123.963</u>	<u>111.939</u>

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
6 Langfristet gæld		
Af den langfristede gæld forfalder efter 5 år eller mere.	<u>753.575</u>	<u>1.102.625</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Bogført værdi af pantsatte aktiver	<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
Samlede hæftelser til prioritetsgæld, ejer- og løsøre pantebrev	<u>4.565.089</u>	<u>5.494.518</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.