

RT Ejendomsinvest ApS

Usserød Kongevej 157, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 29 38 85 47

Årsrapport for 2022/23

1. juli 2022 til 30. juni 2023

(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. januar 2024

Som dirigent

Michael Berg

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsbeskrivelse	side	3
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	4
<hr/>		
Ledelsespåtegning	side	5
<hr/>		
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	15-16
<hr/>		

Virksomhedsbeskrivelse

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

Regnskabsperiode 1. juli 2022 til 30. juni 2023

Selskabsoplysninger RT Ejendomsinvest ApS
Usserød Kongevej 157
2970 Hørsholm
CVR.nr. 29 38 85 47

Direktion Michael Berg

Revisor TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Alle 295, 2. sal
2605 Brøndby
Telefon 38 88 08 24
CVR.nr. 38 26 71 32

Kreditinstitut Jyske Bank A/S

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. 788.654.

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.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2022/23.

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. januar 2024

I direktionen:

Michael Berg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i RT Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RT Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 til 30. juni 2023, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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.

Brøndby, den 30. januar 2024

TimeVision

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 38 26 71 32

Michael Steen Khathi Jacobsen

Registreret Revisor

MNE-nr. 35403

REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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.

REGNSKABSRUNDLAG, 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.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen når levering og risikoovergang af ydelsen har fundet sted.

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter 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****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i kreditinstitutter.

BALANCEN**FORPLIGTELSER****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	2022/23	2021/22
BRUTTOFORTJENESTE	405.005	783.285
1 Personaleomkostninger	0	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	405.005	783.285
Andre finansielle indtægter	906.842	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-245.961	-248.936
Andre finansielle omkostninger	-102.766	-110.365
RESULTAT FØR SKAT	963.120	423.984
2 Skat af årets resultat	-174.466	-93.271
ÅRETS RESULTAT	788.654	330.713
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	788.654	330.713
	788.654	330.713

Balance pr. 30. juni

Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
AKTIVER		
Investeringsejendomme	<u>1.500.000</u>	<u>13.000.000</u>
3 Materielle anlægsaktiver	<u>1.500.000</u>	<u>13.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>1.500.000</u>	<u>13.000.000</u>
Andre tilgodehavender	<u>20.420</u>	<u>2.189</u>
Tilgodehavender	<u>20.420</u>	<u>2.189</u>
Likvide beholdninger	<u>7.713.976</u>	<u>24.849</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>7.734.396</u>	<u>27.038</u>
AKTIVER	<u>9.234.396</u>	<u>13.027.038</u>

Balance pr. 30. juni

Note	2023	2022
PASSIVER		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.164.796	1.376.142
EGENKAPITAL	2.289.796	1.501.142
4 Hensættelser til udskudt skat	70.107	160.037
HENSÆTTELSER	70.107	160.037
Prioritetsgæld	0	4.640.208
5 Langfristet gæld	0	4.640.208
Kortfristet del af langfristet gæld	0	230.601
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.500	3.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.839.992	6.132.149
Anden gæld	31.001	359.401
Kortfristet gæld	6.874.493	6.725.651
GÆLD	6.874.493	11.365.859
PASSIVER	9.234.396	13.027.038
Forpligtelser og oplysninger:		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtigelser		

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft lønnede ansatte i regnskabsåret.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	264.396	81.246
Årets hensættelse af udskudt skat	-89.930	12.025
	<u>174.466</u>	<u>93.271</u>

**3 Materielle anlægsaktiver
Investeringsjendomme**

Anskaffelsessum 1. juli 2022	11.459.250	11.459.250
Anskaffelsessum tilgang	0	0
Anskaffelsessum afgang	-9.656.200	0
	<u>1.803.050</u>	<u>11.459.250</u>
Anskaffelsessum 30. juni 2023		
Værdireguleringer 1. juli 2022	1.540.750	1.540.750
Årets værdiregulering	0	0
Op- og nedskrivninger på udgåede aktiver	-1.843.800	0
	<u>-303.050</u>	<u>1.540.750</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023		
Bogført værdi 30. juni 2023	<u>1.500.000</u>	<u>13.000.000</u>

Selskabets investeringsejendom består af en forretningsejerlejlighed på 62 m², beliggende på Rungstedvej 19A, 2970 Hørsholm. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakt med opsigelighed på 6 måneder.

Det årlige lejeniveau pr. 30. juni 2023 udgør kr. 2.000 pr. m². Afkastkravet udgør henholdsvis 6,5 - 7,0 % pr. 30. juni 2023.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% point vil reducere dagsværdien med henholdsvis kr. 101.000.

Baseret på ovenstående oplysninger er ejendommen værdiansat til kr. 24.194 pr. m². Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
4 Udskudt skat		
Hensættelse 1. juli	160.037	148.012
Årets regulering	<u>-89.930</u>	<u>12.025</u>
Hensættelse 30. juni	<u>70.107</u>	<u>160.037</u>
5 Langfristet gæld		
Af den langfristede gæld forfalder efter 5 år eller mere.	<u>0</u>	<u>4.640.208</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Bogført værdi af pantsatte aktiver	<u>1.500.000</u>	<u>13.000.000</u>
Samlede hæftelser til prioritetsgæld, ejer- og løsøre pantebrev	<u>65.000</u>	<u>4.870.809</u>

7 Eventualforpligtigelser

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed REVISOR-TEAM HØRSBOLM 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 HØRSBOLM A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Brandrup Berg

Direktør

Serienummer: f762b493-ea77-4bed-ace8-b4be443a42bf

IP: 31.3.xxx.xxx

2024-01-30 10:12:02 UTC



Michael Steen Khathi Jacobsen

TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 38267132

Registreret revisor

Serienummer: 05342855-5793-4284-9b51-d97889e1c4b8

IP: 37.140.xxx.xxx

2024-01-31 11:49:43 UTC



Michael Brandrup Berg

Dirigent

Serienummer: f762b493-ea77-4bed-ace8-b4be443a42bf

IP: 131.164.xxx.xxx

2024-01-31 12:14:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3SVAC-FGMPN-8LGNA-0GW2N-Z077H-ALPBI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**