

# **RPM Invest ApS**

Nyskiftevej 28, 2610 Rødovre

CVR-nr. 30 59 91 28

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 1/5 2019.

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

Ronni Jeppesen

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed indenfor ejendomsinvestering og værdipapirinvestering.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2018.

Selskabets resultat for perioden anses som tilfredsstillende og der henvises til årsrapporten herom.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsregnskabet pr. 31/12 2018 for RPM Invest ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

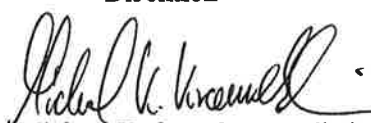
### **Revision af årsregnskab**

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Rødovre, den 1. maj 2019

### **Direktion**

  
Ronni Jeppesen

  
Michael Kodama Krømmelbein

  
Patrick Løvhøj Larsen

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk:

### Resultatopgørelsen

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af lejeindtægter på selskabets investeringsejendomme. Omsætning indregnes i den periode, som indtægten vedrører.

Andre driftsindtægter indregnes når levering og risikoovergang har fundet sted.

#### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter udgifter til drift af selskabets investeringsejendomme. Omkostninger indregnes i den periode de vedrører.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinter og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22 %.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabs- og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revideres årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel samt vurderinger fra uafhængig ejendomsmægler.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investerings-ejendomme"

Afkastprocenten fastsættes af RPM Invest ApS på baggrund af udviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, salg og køb.

### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udviklingen i markedsforholdene baseres primært på løbende analyserapporter fra ejendomsmæglere m.fl. og RPM Invest ApS' øvrige observationer på ejendomsmarkedet.

Der er for 2018 anvendt en afkastprocent på 3% - 4%.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

#### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld vedrørende selskabets investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse for 2018

Note		2018	2017
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	44.707	-15.838
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>150.000</u>	<u>81.355</u>
		194.707	65.517
	<b>Udgifter</b>		
2	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	194.707	65.517
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	194.707	65.517
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle udgifter	<u>-37.188</u>	<u>-25.330</u>
	<b>Resultat før skat</b>	157.519	40.187
3	Beregnete skatter	<u>-34.654</u>	<u>-8.844</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>122.865</u></u>	<u><u>31.343</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	122.865	31.343
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>122.865</u></u>	<u><u>31.343</u></u>

Balance pr. 31/12 2018

Note		31/12 2018	31/12 2017
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
1	Investeringsejendomme	<u>1.500.000</u>	<u>1.350.000</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.500.000</u>	<u>1.350.000</u>
	 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <u>1.500.000</u>	 <u>1.350.000</u>
	Andre tilgodehavender	<u>3.230</u>	<u>1.540</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>3.230</u>	<u>1.540</u>
	 <b>Likvide beholdninger i alt</b>	 <u>4.031</u>	 <u>4.900</u>
	 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <u>7.261</u>	 <u>6.440</u>
	 <b>Aktiver i alt</b>	 <u><u>1.507.261</u></u>	 <u><u>1.356.440</u></u>

Balance pr. 31/12 2018

Note		31/12 2018	31/12 2017
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	125.004	125.004
	Overført til næste år	216.697	93.832
	Afsat udbytte	0	0
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>341.701</u>	<u>218.836</u>
3	Udskudt skat	91.181	56.527
	<b>Hensættelser i alt</b>	<u>91.181</u>	<u>56.527</u>
5	Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	342.500	272.500
	Bankgæld	691.779	768.477
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.034.279</u>	<u>1.040.977</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	18.000	18.000
	Skyldig selskabsskat	0	0
	Anden gæld	22.100	22.100
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>40.100</u>	<u>40.100</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.074.379</u>	<u>1.081.077</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>1.507.261</u>	<u>1.356.440</u>
6	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

### 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

RPM Invest ApS' ejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringen føres over resultatopgørelsen. Måling (værdiansættelse) af hver enkel ejendom foretages med udgangspunkt i hver enkel ejendoms detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som RPM Invest ApS p.t. anser som mest velegnet til værdiansættelsen.

Ved en stigning i afkastkravet vil medføre en lavere dagsværdi, mens et fald i afkastkravet vil medføre en højere dagsværdi.

	2018	2017		
	kr.	kr.		
<b>2 Personaleudgifter</b>				
Lønninger	0	0		
Pensioner	0	0		
Andre omkostninger til social sikring	0	0		
Andre personaleudgifter	0	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
Det gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede var	<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>3 Beregnede skatter</b>				
Beregnet selskabsskat	0	0		
Udskudt skat, regulering	34.654	8.844		
	<u>34.654</u>	<u>8.844</u>		
Den samlede udskudte skat andrager	<u>91.181</u>	<u>56.527</u>		
<b>4 Egenkapital</b>				
	Selskabs-	Overført		
	<u>kapital</u>	<u>til næste år</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2018	125.004	93.832	0	218.836
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	122.865	0	122.865
Egenkapital pr. 31/12 2018	<u>125.004</u>	<u>216.697</u>	<u>0</u>	<u>341.701</u>



<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u><b>Inden for 1 år</b></u>	<u><b>Mellem 1-5 år</b></u>	<u><b>Efter 5 år</b></u>	<u><b>I alt</b></u>
	Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	0	342.500	342.500
	Bankgæld	<u>18.000</u>	<u>90.000</u>	<u>583.779</u>	<u>691.779</u>
		<u>18.000</u>	<u>90.000</u>	<u>926.279</u>	<u>1.034.279</u>

**6** **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Selskabets investeringsejendomme er pantsat til sikkerhed for selskabets bankgæld.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af perioderegnskabet.