

# **RPM Invest ApS**

Rugkærgårdsvej 24, 2630 Taastrup

CVR-nr. 30 59 91 28

## **Årsrapport for 2020**

**Regnskabsår 14**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 30/1 2021.

---

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 2020.

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

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten pr. 31/12 2020 for RPM Invest ApS.

Årsrapportet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

### **Revision af Årsrapport**

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

Taastrup, den 30. januar 2021

**Direktion**

Ronni Jeppesen

## 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 følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Nettoomsætning**

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

#### **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 kursgevinster 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 %. Selskabet indgår i sambeskatning.

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 revunderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

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 2020 anvendt en afkastprocent på 3% - 4%.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 statusdagens kurs.

### **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 2020

Note		2020	2019
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	16.867	-45.467
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>113.950</u>	<u>-155.000</u>
		130.817	-200.467
	<b>Udgifter</b>		
2	Personaleudgifter	0	0
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	130.817	-200.467
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle udgifter	<u>-196</u>	<u>-35.022</u>
	<b>Resultat før skat</b>	130.621	-235.489
3	Beregnete skatter	<u>-28.737</u>	<u>74.169</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>101.884</u></u>	<u><u>-161.320</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	101.884	-161.320
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>101.884</u></u>	<u><u>-161.320</u></u>

**Balance pr. 31/12 2020**

Note		31/12 2020	31/12 2019
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
1	Investeringsejendomme	<u>738.950</u>	<u>625.000</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>738.950</u>	<u>625.000</u>
	 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <u>738.950</u>	 <u>625.000</u>
	Andre tilgodehavender	<u>12.629</u>	<u>6.838</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>12.629</u>	<u>6.838</u>
	 <b>Likvide beholdninger i alt</b>	 <u>14.280</u>	 <u>2.675</u>
	 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <u>26.909</u>	 <u>9.513</u>
	 <b>Aktiver i alt</b>	 <u><u>765.859</u></u>	 <u><u>634.513</u></u>

## Balance pr. 31/12 2020

Note	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	125.004	125.004
	157.261	55.377
	<u>0</u>	<u>0</u>
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>180.381</b>
3	Udskudt skat	17.013
	<u>45.750</u>	<u>17.013</u>
	<b>Hensættelser i alt</b>	<b>17.013</b>
	99.444	83.231
	<u>0</u>	<u>5.541</u>
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>88.772</b>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	0
	6.000	0
	<u>332.400</u>	<u>348.347</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>348.347</b>
	<u>437.844</u>	<u>437.119</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>437.119</b>
	<u>765.859</u>	<u>634.513</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>634.513</b>
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 deltaljerede 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. Afkastkrav på 3,75% ville give en værdi på kr. 788.213 mens et afkastkrav på 4,25% ville give en værdi på 695.482.

På baggrund af det valgte afkastkrav på 4% opnås en dagsværdi på kr. 738.950. Tilsvarende lejligheder sælges umiddelbart for ca. kr. 900.000 - 1.050.000, jf. Boliga.dk. Pt. er tilsvarende lejligheder til salg for mellem 845.000 og 1.100.000.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på kr. 21.113 per kvadratmeter.

Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 1.000 og 1.500 per kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 48 per kvadratmeter, svarende til 3,1% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 46 per kvadratmeter, svarende til 3,0% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 604 per kvadratmeter, svarende til 39,2% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 0 per kvadratmeter, da disse er medregnet i driftsomkostningerne.
- Der er ikke anvendt tomgangsleje, da lejligheden har været 100 % udlejet og lejen pt. er et stykke under markedslejen hvorfor tomgangsleje regnes for aldeles usandsynligt på nuværende lejeniveau.

Der har i året ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.



		2020	2019
		kr.	kr.
<b>2</b>	<b>Personaleudgifter</b>		
	Det gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede var	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3</b>	<b>Beregnete skatter</b>		
	Beregnet selskabsskat, overført til sambeskatning	0	0
	Udskudt skat, regulering	<u>28.737</u>	<u>-74.169</u>
		<u>28.737</u>	<u>-74.169</u>
	Den samlede udskudte skat andrager	<u>45.750</u>	<u>17.013</u>
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>		
		Selskabs- <u>kapital</u>	Overført <u>til næste år</u>
			<u>Udbytte</u>
			<u>I alt</u>
	Egenkapital pr. 1/1 2020	125.004	55.377
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>101.884</u>
	Egenkapital pr. 31/12 2020	<u>125.004</u>	<u>157.261</u>
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>Inden for 1 år</u>	<u>Mellem 1-5 år</u>
			<u>Efter 5 år</u>
			<u>I alt</u>
	Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	0
	Bankgæld	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>99.444</u>
		<u>0</u>	<u>99.444</u>

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

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Ronni Jeppesen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

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