

REVISORHUSET  
godkendte revisorer a/s

Ravnsøvej 52, 1.  
8240 Risskov

post@revisor-huset.dk  
Telefon: 7025 7710

revisor-huset.dk

**Retro Invest ApS**  
**Søndergade 2, 1. th.**  
**8000 Aarhus C**

**CVR-nr: 30 82 80 11**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

**(16. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24. august 2023

\_\_\_\_\_  
Dirigent, Karl-Johan Stranddorf



INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

**Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Retro Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 24. august 2023

### **Direktion**

Karl-Johan Stranddorf

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Retro Invest ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Retro Invest ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, den 24. august 2023

**REVISORHUSET**  
**godkendte revisorer a/s**  
CVR-nr.: 26593093

Jacob Wetke Kronborg  
Registreret revisor  
mne35793

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Retro Invest ApS Søndergade 2, 1. th. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 30 82 80 11
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Karl-Johan Stranddorf
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
	Sparekassen Kronjylland Torvald Køhls Vej 7 8300 Odder
<b>Revisor</b>	REVISORHUSET godkendte revisorer a/s Ravnøvej 52 8240 Risskov

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet beskæftiger sig med køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom samt investering i værdipapirer, herunder pantebreve og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE**  
 1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

	2022/23	2021/22
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>247.408</b>	<b>346.540</b>
1 Personaleomkostninger	0	-84.153
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>247.408</b>	<b>262.387</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-252.500	160.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-5.092</b>	<b>422.387</b>
Andre finansielle indtægter	1.997.786	2.138.824
Andre finansielle omkostninger	-1.445.172	-848.859
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>547.522</b>	<b>1.712.352</b>
Skat af årets resultat	-77.097	-372.533
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>470.425</b>	<b>1.339.819</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	450.000	600.000
Overført resultat	20.425	739.819
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>470.425</b>	<b>1.339.819</b>



## BALANCE PR. 30. JUNI 2023

## AKTIVER

	2023	2022
2 Grunde og bygninger	3.097.500	3.350.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.097.500</b>	<b>3.350.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	22.585.671	27.154.686
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3.408.972	3.400.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>25.994.643</b>	<b>30.554.686</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>29.092.143</b>	<b>33.904.686</b>
Andre tilgodehavender	114.194	164.406
<b>Tilgodehavender</b>	<b>114.194</b>	<b>164.406</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>159.260</b>	<b>186.286</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>273.454</b>	<b>350.692</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>29.365.597</b>	<b>34.255.378</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2023

## PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	3.408.972	3.400.000
Overført resultat	2.826.085	2.814.632
Forslag til udbytte for regnskabsåret	450.000	600.000
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>6.810.057</b>	<b>6.939.632</b>
Hensættelse til udskudt skat	25.347	93.547
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>25.347</b>	<b>93.547</b>
Kreditinstitutter	21.998.165	24.654.041
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>21.998.165</b>	<b>24.654.041</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Selskabsskat	98.258	405.018
Anden gæld	0	65.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	408.770	2.072.640
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>532.028</b>	<b>2.568.158</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>22.530.193</b>	<b>27.222.199</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>29.365.597</b>	<b>34.255.378</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2023	2022
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	0	1
Lønninger	0	82.746
Andre omkostninger til social sikring	0	1.407
	<hr/>	<hr/>
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>84.153</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		2.982.285
		<hr/>
Kostpris 30. juni 2023		2.982.285
		<hr/>
Værdiregulering, primo		367.715
		<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2023		115.215
		<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.097.500</b>
		<hr/> <hr/>

**Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Selskabets ejendom er beliggende i Aarhus N, og består af boliglejemål. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i den anvendte regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Investeringsejendommen i Aarhus N er værdiansat med et afkast på 4,13%. Ved opgørelse af afkast for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Herudover besiddes der et kælderareal i Aarhus C til en værdi på t.kr 58, som indregnes til dagsværdi.

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendom**

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som for ejendommen opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normale lejeindtægt samt forventet afkast. Der er naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien for ejendommen, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2023 er der anvendt et forrentningskrav på 4,13%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

## NOTER

	2023		2022
<b>Aarhus N</b>			
Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50%
Forrentningskrav	3,63	4,13	4,63
Dagsværdi	3.460.000	3.040.000	2.710.000
Ændringer i dagsværdi	420.000	0	-330.000
		Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter		21.998.165	-
		<u>21.998.165</u>	<u>-</u>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			
Selskabets samlede eventualforpligtelser udgør pr. 30/6 2023 t.kr. 0.			
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger og pengeinstitut med en pålydende værdi t.kr. 21.998, er pantebreve deponeret med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 22.586, samt grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 3.098.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Retro Invest ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter andre driftsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

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.

## BALANCEN

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer**

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Pantebrevsbeholdning måles til kursværdi på statusdagen.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# 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.”

## Karl-Johan Stranddorf

Direktionsmedlem

Serienummer: 5491eb9b-830a-4bc2-8b6d-b2ece6c83d18

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-08-24 11:14:43 UTC



## Jacob Wetke Kronborg

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26593093-RID:12203286

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-08-24 11:24:49 UTC



## Karl-Johan Stranddorf

Dirigent

Serienummer: 5491eb9b-830a-4bc2-8b6d-b2ece6c83d18

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-08-24 12:10:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5LDD0-05MJ7-D6FV-477X5-H5UKW-XDN70

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>