



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**REALINVESTOR.DK APS**  
**TVÆRVEJEN 6, 5580 NØRRE AABY**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2022

---

Ivan Riis Steffensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Realinvestor.dk ApS Tværvejen 6 5580 Nørre Aaby
	CVR-nr.: 32 56 06 44 Stiftet: 3. november 2009 Kommune: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ivan Riis Steffensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Algade 83 5500 Middelfart
	Nykredit Havnegade 9 5500 Middelfart

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Realinvestor.dk 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Aaby, den 31. maj 2022

Direktion:

---

Ivan Riis Steffensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Realinvestor.dk ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Realinvestor.dk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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 for 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 31. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27707

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og drive handel med fast ejendom, udlejning af fast ejendom, formueinvestering og hermed beslægtet virksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1	606.383	1.741
Af- og nedskrivninger.....		-126.948	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		479.435	1.741
Andre finansielle indtægter.....	2	12	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-171.410	-145
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		308.037	1.596
Skat af årets resultat.....	4	-67.173	-313
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		240.864	1.283
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		240.864	1.283
<b>I ALT</b> .....		240.864	1.283



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Grunde og bygninger.....		12.885.806	12.250
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		454.772	406
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>13.340.578</b>	<b>12.656</b>
Betalingsrettigheder.....		50.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.390.578</b>	<b>12.656</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		105.875	0
Andre tilgodehavender.....		119.942	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>225.817</b>	<b>0</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>281.464</b>	<b>29</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>507.281</b>	<b>29</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.897.859</b>	<b>12.685</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		3.951.423	2.611
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.076.423</b>	<b>2.736</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		57.944	33
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>57.944</b>	<b>33</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.938.388	8.259
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>7.938.388</b>	<b>8.259</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		250.000	252
Gæld til pengeinstitutter.....		30.302	30
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		175.089	7
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.314.431	1.088
Selskabsskat.....		42.559	280
Anden gæld.....		12.723	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.825.104</b>	<b>1.657</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.763.492</b>	<b>9.916</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.897.859</b>	<b>12.685</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	2.610.559	2.735.559
Forslag til resultatdisponering.....		240.864	240.864
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Kapitaltilskud.....		1.100.000	1.100.000
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>3.951.423</b>	<b>4.076.423</b>

## NOTER

			Note
<b>Særlige poster</b>			<b>1</b>
Selskabet har i regnskabsåret solgt et jordstykke, som har medført en regnskabsmæssig avance på 215 tkr. Sidste år solgte selskabet en ejendom, som medførte en regnskabsmæssig avance på 1.707 tkr. De regnskabsmæssige avancer er indregnet under andre driftsindtægter.			
	2021	2020	
	kr.	tkr.	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	12	0	
	12	0	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	52.510	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	118.900	145	
	171.410	145	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	42.559	280	
Regulering af udskudt skat.....	24.614	33	
	67.173	313	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2021.....	12.250.000	406.000	
Overførsel.....	-50.000	0	
Tilgang.....	875.865	121.100	
Afgang.....	-135.438	0	
Kostpris 31. december 2021.....	12.940.427	527.100	
Årets afskrivninger .....	54.621	72.328	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	54.621	72.328	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	12.885.806	454.772	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
		Betalingsrettigheder	
Overførsel.....		50.000	
Kostpris 31. december 2021.....		50.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		50.000	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.188.388	250.000	6.904.900	8.510.690	
	<b>8.188.388</b>	<b>250.000</b>	<b>6.904.900</b>	<b>8.510.690</b>	

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>8</b>
---------------------------	----------

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Uretex Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 8.188 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 12.935 tkr.

Der er stillet kaution fra moderselskabet vedr. gælden til realkreditinstitut.

	2021	2020	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>10</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

Der er ansat en direktør som ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Realinvestor.dk ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på landbrugsjord og grunde. Materielle anlægsaktiver under opførsel måles til kostpris, der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under opførsel.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Betalingsrettigheder indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på betalingsrettigheder.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig 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 acontoskatte.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.