

**Riva Invest ApS**  
**CVR-nr. 34 59 10 32**  
**Udsigten 3, 8500 Grenaa**

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26/6 2020

---

Merete Svenningsen  
Dirigent

---

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledespåtegning ..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 5

Ledelsesberetning ..... 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 12

Balance ..... 13

Noter ..... 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Riva Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 26/6 2020

### Direktion

Merete Svenningsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Riva Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Riva Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Grenaa, den 26/6 2020

**ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr.: 33946406

Jesper Falk Hansen  
Statsaut. revisor  
mne33773

---

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Riva Invest ApS  
Udsigten 3  
8500 Grenaa

CVR-nr.: 34 59 10 32  
Stiftet: 12. juni 2012  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2019  
Dokument ref.: 3794 / JFH / TR / MTJ

### Direktion

Merete Svenningsen

### Revisor

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i værdipapirer og ejendomsudlejning.

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

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

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Riva Invest ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt eksterne omkostninger og driftindtægter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, autodrift, administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer, som består af indestående i kapitalfonde, indregnes til kostprisen.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende ejendom, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>-131.070</b>	<b>706.865</b>
1 Personaleomkostninger.....	-344.730	-339.750
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-182.782	-220.403
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>-658.582</b>	<b>146.712</b>
Andre finansielle indtægter .....	3.251.864	1.098.176
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-46.154	-40.305
Andre finansielle omkostninger.....	-275.150	-2.023.970
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>2.271.978</b>	<b>-819.387</b>
Skat af årets resultat.....	-267.400	56.755
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>2.004.578</b>	<b>-762.632</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	2.004.578	-762.632
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>2.004.578</b>	<b>-762.632</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**  
**AKTIVER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Grunde og bygninger .....	1.822.909	1.875.875
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	54.090	183.905
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.876.999</b>	<b>2.059.780</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	493.301	523.529
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>493.301</b>	<b>523.529</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.370.300</b>	<b>2.583.309</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer .....	1.253.428	0
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>1.253.428</b>	<b>0</b>
Selskabsskat .....	0	174.662
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>174.662</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	31.087.421	30.025.007
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>31.087.421</b>	<b>30.025.007</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>319.590</b>	<b>1.197.270</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>32.660.439</b>	<b>31.396.939</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>35.030.739</b>	<b>33.980.248</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**  
**PASSIVER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital .....	80.000	80.000
Overført resultat.....	26.853.436	24.848.858
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>26.933.436</b>	<b>24.928.858</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	21.820	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>21.820</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld.....	1.033.025	1.074.313
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.033.025</b>	<b>1.074.313</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	43.877	45.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	181.584	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	995.802	1.191.842
Selskabsskat.....	45.629	0
Anden gæld.....	4.247.460	4.272.574
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.528.106	2.437.661
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>7.042.458</b>	<b>7.977.077</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>8.075.483</b>	<b>9.051.390</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>35.030.739</b>	<b>33.980.248</b>
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget .....	1	1		
Lønninger.....	339.864	334.864		
Andre omkostninger til social sikring .....	4.866	4.886		
	<u><b>344.730</b></u>	<u><b>339.750</b></u>		
<b>2 Særlige poster</b>				
Avance ved salg af ejendom.....	0	646.404		
	<u><b>0</b></u>	<u><b>646.404</b></u>		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Restgæld efter</b>
	<b>primo</b>	<b>ultimo</b>	<b>andel</b>	<b>5 år</b>
Prioritetsgæld .....	1.119.313	1.076.902	43.877	888.682
	<u><b>1.119.313</b></u>	<u><b>1.076.902</b></u>	<u><b>43.877</b></u>	<u><b>888.682</b></u>
<b>4 Eventualposter mv.</b>				
Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede virksomheder i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.				

## NOTER

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor E/F Åhusene er der givet pant i grunde og bygninger nom. 40.000 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 1.875.875 kr. pr. 31. december 2019.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Merete Svenningsen

---

Som Direktionsmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-256439065801  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2020 kl.: 08:32:38  
Underskrevet med NemID

## Merete Svenningsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-256439065801  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2020 kl.: 08:32:38  
Underskrevet med NemID

## Jesper Falk Hansen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 15846887  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2020 kl.: 08:34:05  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 6c172387JyP240051497

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).