

Regnskab & Bogføring ApS

Raf Invest ApS

Vestermarksvej 17

2300 København S

CVR-nr. 35409505

Årsrapport

01-01-2018 - 31-12-2018

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 06-06-2019

Flemming Jensen
Dirigent

Raf Invest ApS

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Raf Invest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Raf Invest ApS Vestermarksvej 17 2300 København S
CVR-nr.	35409505
Stiftelsesdato	01-08-2013
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-01-2018 - 31-12-2018
Direktion	Fazal Hussain, Direktør

Raf Invest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for Raf Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 06-06-2019

Direktion

Fazal Hussain
Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af investering, herunder handel med og drift af ejendomme, samt efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. 990.551, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 9.879.675, og en egenkapital på kr. 4.092.489.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Raf Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%
---	--------	----

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

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.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger afskrives ikke.		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:	3-5 år	0 %

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

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.080.753	694.196
Personaleomkostninger	1	-886	-278
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-13.281	-9.961
Driftsresultat		1.066.586	683.957
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		240.388	684.059
Finansielle indtægter		40.987	569.291
Andre finansielle omkostninger		-139.104	-163.621
Resultat før skat		1.208.857	1.773.686
Skat af årets resultat	2	-218.306	-146.126
Årets resultat		990.551	1.627.560
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		240.388	684.059
Overført resultat		750.163	943.501
Resultatdisponering		990.551	1.627.560

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	2.083.502	5.216.964
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	29.883	43.164
Materielle anlægsaktiver		2.113.385	5.260.128
Kapitalandele i associerede virksomheder	6, 7	2.449.447	709.059
Finansielle anlægsaktiver		2.449.447	709.059
Anlægsaktiver		4.562.832	5.969.187
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.650.652	1.575.652
Andre tilgodehavender		0	460.334
Periodeafgrænsningsposter		2.063	2.000
Tilgodehavender		2.652.715	2.037.986
Likvide beholdninger		2.664.128	292.018
Omsætningsaktiver		5.316.843	2.330.004
Aktiver		9.879.675	8.299.191

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		924.447	684.059
Overført resultat		3.088.042	2.337.880
Egenkapital	8	4.092.489	3.101.939
Gæld til kreditinstitutter		1.468.148	1.159.446
Langfristede gældsforpligtelser		1.468.148	1.159.446
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.000	20.000
Selskabsskat		152.500	94.000
Anden gæld		1.109.066	950.273
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.036.472	2.973.533
Kortfristede gældsforpligtelser		4.319.038	4.037.806
Gældsforpligtelser		5.787.186	5.197.252
Passiver		9.879.675	8.299.191
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Ejerskab	11		

Noter

	2018	2017		
1. Personalemkostninger				
Andre personaleomkostninger	886	278		
	886	278		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1		
2. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	218.500	132.000		
Regulering af tidl. års skat	-194	14.126		
	218.306	146.126		
3. Skyldig selskabsskat				
Aktuel skat	218.500	132.000		
Betalt áconto selskabsskat for indkomståret	-66.000	-38.000		
Skyldig skat pr. 31. december 2018	152.500	94.000		
4. Grunde og bygninger				
Kostpris primo	5.216.964	2.095.620		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	868.898	3.756.275		
Afgang i årets løb	-4.002.360	-634.931		
Kostpris ultimo	2.083.502	5.216.964		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.083.502	5.216.964		
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	53.125	0		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	53.125		
Kostpris ultimo	53.125	53.125		
Af- og nedskrivninger primo	-9.961	0		
Årets afskrivninger	-13.281	-9.961		
Af- og nedskrivninger ultimo	-23.242	-9.961		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.883	43.164		
6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
<i>Associerede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
RG Bolig ApS	Køge	50,00	4.898.893	1.480.775
			4.898.893	1.480.775

Noter

	2018	2017
7. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	25.000	25.000
Tilgang i årets løb	1.500.000	0
Kostpris ultimo	1.525.000	25.000
Opskrivninger primo	684.059	0
Årets resultat	240.388	684.059
Opskrivninger ultimo	924.447	684.059
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.449.447	709.059

8. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	80.000	684.059	2.337.880	3.101.939
Forslag til årets resultatdisponering	0	240.388	750.163	990.551
	80.000	924.447	3.088.043	4.092.490

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år

9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån til kreditinstitutter er der stillet sikkerhed i selskabets ejendomme.

11. Ejerskab

Selskabsskapitalen er fordelt således:

80 stk. anparter á nom. 1.000 kr. 80.000

Anparterne ejes af tre anpartshaver med hhv. 45%, 45% og 10%.