

# Regnskab & Bogføring ApS

**Raf Invest ApS**

**Vestermarksvej 17**

**2300 København S**

CVR-nr. 35409505

**Årsrapport**

**01-01-2019 - 31-12-2019**

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13-05-2020

---

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**

<b>Virksomheden</b>	Raf Invest ApS Vestermarksvej 17 2300 København S
CVR-nr.	35409505
Stiftelsesdato	01-08-2013
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
<b>Direktion</b>	Fazal Hussain, Direktør

**Raf Invest ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13-05-2020

### **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 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. -184.590, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 9.226.942, og en egenkapital på kr. 3.907.898.

### **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 2019 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 eksklusiv 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>107.256</b>	<b>1.080.753</b>
Personaleomkostninger	1	0	-886
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-10.781	-13.281
<b>Driftsresultat</b>		<b>96.475</b>	<b>1.066.586</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-261.125	240.388
Finansielle indtægter		108.016	40.987
Andre finansielle omkostninger		-105.047	-139.104
<b>Resultat før skat</b>		<b>-161.681</b>	<b>1.208.857</b>
Skat af årets resultat	2	-22.909	-218.306
<b>Årets resultat</b>		<b>-184.590</b>	<b>990.551</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-261.125	240.388
Overført resultat		76.535	750.163
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-184.590</b>	<b>990.551</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	1.590.450	2.083.502
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	16.602	29.883
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.607.052</b>	<b>2.113.385</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6, 7	2.188.322	2.449.447
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.188.322</b>	<b>2.449.447</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.795.374</b>	<b>4.562.832</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.353.457	2.650.652
Andre tilgodehavender		4.000	0
Tilgodehavende selskabsskat		65.000	0
Periodeafgrænsningsposter		2.070	2.063
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.424.527</b>	<b>2.652.715</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.041</b>	<b>2.664.128</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.431.568</b>	<b>5.316.843</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.226.942</b>	<b>9.879.675</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		663.322	924.447
Overført resultat		3.164.576	3.088.042
<b>Egenkapital</b>	8	<b>3.907.898</b>	<b>4.092.489</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.201.734	1.468.148
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.201.734</b>	<b>1.468.148</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.430	21.000
Selskabsskat		0	152.500
Anden gæld		1.487.390	1.109.066
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.607.490	3.036.472
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.117.310</b>	<b>4.319.038</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.319.044</b>	<b>5.787.186</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.226.942</b>	<b>9.879.675</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Ejerskab	11		

## Noter

	2019	2018		
<b>1. Personalemkostninger</b>				
Andre personaleomkostninger	0	886		
	<b>0</b>	<b>886</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1		
<b>2. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	23.000	218.500		
Regulering af tidl. års skat	-91	-194		
	<b>22.909</b>	<b>218.306</b>		
<b>3. Tilgodehavende selskabsskat</b>				
Aktuel skat	23.000	218.500		
Betalt áconto selskabsskat for indkomståret	-88.000	-66.000		
<b>Tilgodehavende skat pr. 31. december 2019</b>	<b>-65.000</b>	<b>152.500</b>		
<b>4. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris primo	2.083.502	5.216.964		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.908	868.898		
Afgang i årets løb	-494.960	-4.002.360		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.590.450</b>	<b>2.083.502</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.590.450</b>	<b>2.083.502</b>		
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris primo	53.125	53.125		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>53.125</b>	<b>53.125</b>		
Af- og nedskrivninger primo	-23.242	-9.961		
Årets afskrivninger	-13.281	-13.281		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-36.523</b>	<b>-23.242</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.602</b>	<b>29.883</b>		
<b>6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder</b>				
<i>Associerede virksomheder</i>				
<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel i %</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
RG Bolig ApS	Køge	50,00	4.376.644	981.446
			<b>4.376.644</b>	<b>981.446</b>

## Noter

	2019	2018
<b>7. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	1.525.000	25.000
Tilgang i årets løb	0	1.500.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.525.000</b>	<b>1.525.000</b>
Opskrivninger primo	924.447	684.059
Årets resultat	-261.125	240.388
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>663.322</b>	<b>924.447</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.188.322</b>	<b>2.449.447</b>

## 8. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	80.000	924.447	3.088.042	4.092.489
Forslag til årets resultatdisponering	0	-261.125	76.535	-184.590
	<b>80.000</b>	<b>663.322</b>	<b>3.164.577</b>	<b>3.907.899</b>

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. 47,5%, 47,5% og 5%.