

R3 Invest ApS

George Marshalls Vej 1 5.th, 2450 København SV

Årsrapport for

2023

CVR-nr. 35 86 33 70

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2024.

Poul Erik Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 10 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for R3 Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 21. juni 2024

Direktion

Poul Erik Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i R3 Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for R3 Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 21. juni 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig
statsautoriseret revisor
mne36186

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsejendomme samt øvrig kapitalforvaltning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 366 t.kr. mod 487 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -464 t.kr. mod -111 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets resultat er særligt negativ påvirket med tabt på børsnoterede værdipapir.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | 365.506 | 487.391 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -512.333 | -512.333 |
| Resultat før finansielle poster | -146.827 | -24.942 |
| Indtægter af kapitalinteresser | 846 | 94.000 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 32.000 | 37.315 |
| Andre finansielle indtægter | 143.643 | 1.792 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -493.214 | -219.583 |
| Resultat før skat | -463.552 | -111.418 |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Årets resultat | -463.552 | -111.418 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 3.000.000 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | -3.463.552 | -111.418 |
| Disponeret i alt | -463.552 | -111.418 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | 11.668.124 | 12.180.457 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>11.668.124</u> | <u>12.180.457</u> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 7.500.000 | 7.500.000 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 3.020.020 | 2.751.257 |
| Andre tilgodehavender | 900.000 | 1.016.550 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>11.420.020</u> | <u>11.267.807</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>23.088.144</u> | <u>23.448.264</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 598.826 | 998.826 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 26.000 |
| Andre tilgodehavender | 214.111 | 364.000 |
| Tilgodehavender i alt | <u>812.937</u> | <u>1.388.826</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 36.806 | 564.962 |
| Værdipapirer i alt | <u>36.806</u> | <u>564.962</u> |
| Likvide beholdninger | 1.473.893 | 763.043 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>2.323.636</u> | <u>2.716.831</u> |
| Aktiver i alt | <u>25.411.780</u> | <u>26.165.095</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 51.000 | 51.000 |
| Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse | 598.826 | 998.826 |
| Overført resultat | 14.132.148 | 17.195.699 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 3.000.000 | 0 |
| Egenkapital i alt | <u>17.781.974</u> | <u>18.245.525</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| 3 Gæld til realkreditinstitutter | 3.051.980 | 3.247.380 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.051.980</u> | <u>3.247.380</u> |
| | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 270.000 | 270.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 42.346 | 39.833 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 4.050.150 | 4.043.138 |
| Anden gæld | 215.330 | 319.219 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>4.577.826</u> | <u>4.672.190</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>7.629.806</u> | <u>7.919.570</u> |
| | | |
| Passiver i alt | <u>25.411.780</u> | <u>26.165.095</u> |

1 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|--|-------------------------|--|-------------------|--|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 51.000 | 0 | 18.305.943 | 0 | 18.356.943 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | -111.418 | 0 | -111.418 |
| Reserve for udlån | 0 | 998.826 | 0 | 0 | 998.826 |
| Regulering | 0 | 0 | -998.826 | 0 | -998.826 |
| Egenkapital 1. januar 2023 | 51.000 | 998.826 | 17.195.699 | 0 | 18.245.525 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | -3.463.551 | 3.000.000 | -463.551 |
| Reserve for udlån | 0 | -400.000 | 0 | 0 | -400.000 |
| Regulering | 0 | 0 | 400.000 | 0 | 400.000 |
| | 51.000 | 598.826 | 14.132.148 | 3.000.000 | 17.781.974 |

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

| | <u>Andre børsnoterede værdipapirer</u> |
|--|--|
| Dagsværdi 31. december 2023 | 36.806 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>-259.393</u> |

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 128.916 | 161.962 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>364.298</u> | <u>57.621</u> |
| | <u>493.214</u> | <u>219.583</u> |

3. Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 3.321.980 | 3.517.380 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-270.000</u> | <u>-270.000</u> |
| | <u>3.051.980</u> | <u>3.247.380</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>1.800.000</u> | <u>2.100.000</u> |

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.322 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 11.668 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for R3 Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration, og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

| | |
|-----------|----------|
| | Brugstid |
| Bygninger | 25 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse omfatter beløb svarende til lån eller sikkerhedsstillelse i forbindelse med etablering af lovlig selvfinansiering.

Et beløb svarende til lånet eller sikkerhedsstillelsen omklassificeres fra "Overført resultat" til "Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse".

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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