

Real Invest ApS

Gedhøjen 12

8700 Horsens

CVR-nr. 36415355

Årsrapport

1. april 2017 - 31. marts 2018

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. juli 2018

Jan Pedersen
Dirigent

Real Invest ApS

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Real Invest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018 for Real 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. marts 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 6. juli 2018

Direktion

Jan Pedersen
Direktør

Real Invest ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Real Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Real Invest ApS for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Aarhus, den 6. juli 2018

CURA revision

Registreret revisionsvirksomhed

CVR-nr. 34330042

Thomas Olesen
Registreret revisor
mne34082

Real Invest ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | Real Invest ApS Gedhøjen 12 8700 Horsens |
| CVR-nr. | 36415355 |
| Stiftelsesdato | 24. oktober 2014 |
| Regnskabsår | 1. april 2017 - 31. marts 2018 |
| Direktion | Jan Pedersen, Direktør |

Real Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, renovering og salg af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt kapitalen, og det påhviler derfor selskabets ledelse at indkalde til en generalforsamling, hvor der redegøres for selskabets økonomiske stilling og om fornødent stilles forslag om foranstaltninger, der bør træffes. Ledelsen er af den opfattelse, at selskabet kan reetablere kapitalen ved egen indtjening over nogle år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Real Invest ApS for 2017/18 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

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 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

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

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.

Aktiver med en anskaffelsessum på højst kr. 13.200 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0% |

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Varebeholdninger

Ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje inden for en kortere årrække klassificeres som handelsejendomme. Der afskrives og amortiseres ikke på ejendomme fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som handelsejendomme.

Handelsejendomme måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de medgåede direkte og indirekte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger.

Værdien af de enkelte igangværende leverancer med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som tilgodehavender, såfremt beløbene er positive, og som gæld, såfremt beløbene er negative.

Fradrag for tab opgøres som det samlede forventede tab på entreprisen uanset den faktisk udførte andel.

Forudbetalinger der vedrører det igangværende arbejde, indregnes som forudbetalinger fra kunder under gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis 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.

Real Invest ApS

Resultatopgørelse

| | Note | 2017/18 kr. | 2016/17 kr. |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | -46.444 | -234.044 |
| Personaleomkostninger | 1 | -24.744 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -107.066 | -73.233 |
| Driftsresultat | | -178.254 | -307.277 |
| Andre finansielle indtægter | | 6.608 | 3.196 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -68.201 | -69.197 |
| Resultat før skat | | -239.847 | -373.278 |
| Årets resultat | | -239.847 | -373.278 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -239.847 | -373.278 |
| Resultatdisponering | | -239.847 | -373.278 |

Real Invest ApS

Balance 31. marts 2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|------|----------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 90.331 | 116.831 |
| Materielle anlægsaktiver | | 90.331 | 116.831 |
| Anlægsaktiver | | 90.331 | 116.831 |
| Ejendomme bestemt for salg | | 126.790 | 886.021 |
| Varebeholdninger | | 126.790 | 886.021 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 75.646 | 29.311 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | | 115.333 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 116.135 | 89.299 |
| Tilgodehavender | | 307.114 | 118.610 |
| Likvide beholdninger | | 85.945 | 49.941 |
| Omsætningsaktiver | | 519.849 | 1.054.572 |
| Aktiver | | 610.180 | 1.171.403 |

Real Invest ApS

Balance 31. marts 2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | -712.430 | -472.583 |
| Egenkapital | | -662.430 | -422.583 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 0 | 569.925 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 0 | 50.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 41.673 | 111.247 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 389.454 | 370.850 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 841.483 | 491.964 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.272.610 | 1.593.986 |
| Gældsforpligtelser | | 1.272.610 | 1.593.986 |
| Passiver | | 610.180 | 1.171.403 |
| Eventualforpligtelser | 3 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 4 | | |

Real Invest ApS

Noter

| | 2017/18 | 2016/17 |
|--|---------------|---------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 24.744 | 0 |
| | <u>24.744</u> | <u>0</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 68.201 | 69.197 |
| | <u>68.201</u> | <u>69.197</u> |
| 3. Eventualforpligtelser | | |
| Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen. | | |
| 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | | |
| Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen. | | |

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Pedersen (CPR valideret)

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-175601387847

IP: 5.103.xxx.xxx

2018-07-13 04:57:03Z

NEM ID 

Thomas Olesen (CPR valideret)

Registreret revisor

På vegne af: CURA revision I/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-797068337071

IP: 91.236.xxx.xxx

2018-07-13 06:54:36Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>