

# Real Invest 1 ApS

Gedhøjen 12

8700 Horsens

CVR-nr. 37345709

## Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. oktober 2018

---

Jan Pedersen  
Dirigent

## 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 1 ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Real Invest 1 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15. oktober 2018

### **Direktion**

Jan Pedersen  
Direktør

**Real Invest 1 ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Real Invest 1 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Real Invest 1 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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 15. oktober 2018

**CURA revision I/S**

**Registreret revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 34330042

Thomas Olesen, cand.merc.aud.

Registreret revisor

mne34082

Real Invest 1 ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Real Invest 1 ApS Gedhøjen 12 8700 Horsens
CVR-nr.	37345709
Stiftelsesdato	4. januar 2016
Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
<b>Direktion</b>	Jan Pedersen, Direktør
<b>Revisor</b>	CURA revision I/S Registreret revisionsvirksomhed Inge Lehmanns Gade 10, 6. 8000 Århus C CVR-nr.: 34330042

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabets fortsatte drift er udover en forbedret indtjening også betinget af, at den til driften nødvendige likviditet fortsat vil kunne fremskaffes. Ledelsen vurderer, at begge dele er realistiske, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Selskabet har tabt anpartskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Efter denne bestemmelse skal ledelsen sikre, at generalforsamling afholdes senest 6 måneder efter at det konstateres, at selskabets egenkapital udgør mindre end halvdelen af den tegnede kapital. På generalforsamlingen skal det centrale ledelsesorgan redegøre for selskabets økonomiske stilling og om fornødent stille forslag om foranstaltninger, der bør træffes, herunder om selskabet eventuelt skal opløses. Hvis disse forpligtelser ikke overholdes, kan ledelsen ifalde ansvar.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Real Invest 1 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, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt eksterne omkostninger.

### 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 og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter køb af varer og ydelser med henblik på videresalg heraf.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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:

Aktiver med en anskaffelsessum på højst kr. 13.500 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

### 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 samt diverse gebyrer.

### 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

### Varebeholdninger

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

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

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.

### 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.

### 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 betalte acontoskatte.



Real Invest 1 ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 1 ApS

**Resultatopgørelse**

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-14.207</b>	<b>-75.786</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		2.099	-30.864
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12.108</b>	<b>-106.650</b>
Finansielle indtægter	1	1.042	1.582
Finansielle omkostninger	2	-18.701	-21.568
<b>Resultat før skat</b>		<b>-29.767</b>	<b>-126.636</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-29.767</b>	<b>-126.636</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-29.767	-126.636
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-29.767</b>	<b>-126.636</b>

Real Invest 1 ApS

**Balance 30. juni 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendomme bestemt for salg		227.094	207.071
<b>Varebeholdninger</b>		<b>227.094</b>	<b>207.071</b>
Andre tilgodehavender		29.617	41.986
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.617</b>	<b>41.986</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>256.711</b>	<b>249.059</b>
<b>Aktiver</b>		<b>256.711</b>	<b>249.059</b>

Real Invest 1 ApS

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-156.403	-126.636
<b>Egenkapital</b>		<b>-106.403</b>	<b>-76.636</b>
Gæld til realkreditinstitutter		125.114	131.611
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.325	69.110
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		126.127	81.409
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		79.548	43.565
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>363.114</b>	<b>325.695</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>363.114</b>	<b>325.695</b>
<b>Passiver</b>		<b>256.711</b>	<b>249.059</b>
Usikkerhed om going concern	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

**Noter**

	2017/18	2016/17
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	1.042	1.582
	<b>1.042</b>	<b>1.582</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	18.701	21.568
	<b>18.701</b>	<b>21.568</b>

**3. Usikkerhed om going concern**

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabets fortsatte drift er udover en forbedret indtjening også betinget af, at den til driften nødvendige likviditet fortsat vil kunne fremskaffes. Ledelsen vurderer, at begge dele er realistiske, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 125.114, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør kr. 227.094.

# 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: 87.49.xxx.xxx

2018-11-25 19:08:40Z

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

2018-11-25 19:10:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6AVSE-TS26I-ZW5IY-UWK1Q-MPBHF-TKWLF

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](mailto: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>