

# Real Invest 1 ApS

Sallvej 32, st.

8450 Hammel

CVR-nr. 37345709

## Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. oktober 2019

---

Jan Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**Real Invest 1 ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammel, den 21. oktober 2019

### **Direktion**

Jan Pedersen  
Direktør

**Real Invest 1 ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Real Invest 1 ApS Sallvej 32, st. 8450 Hammel
CVR-nr.	37345709
Stiftelsesdato	4. januar 2016
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
<b>Direktion</b>	Jan Pedersen, Direktør

## 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. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Real Invest 1 ApS for 2018/19 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. 13.800 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 acontoskatter.

**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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>69.027</b>	<b>-14.207</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	2.099
<b>Driftsresultat</b>		<b>69.027</b>	<b>-12.108</b>
Finansielle indtægter	1	938	1.042
Finansielle omkostninger	2	-24.550	-18.701
<b>Resultat før skat</b>		<b>45.415</b>	<b>-29.767</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>45.415</b>	<b>-29.767</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		45.415	-29.767
<b>Resultatdisponering</b>		<b>45.415</b>	<b>-29.767</b>

Real Invest 1 ApS

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendomme bestemt for salg		0	227.094
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>227.094</b>
Andre tilgodehavender		74.228	29.617
<b>Tilgodehavender</b>		<b>74.228</b>	<b>29.617</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>395</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>74.623</b>	<b>256.711</b>
<b>Aktiver</b>		<b>74.623</b>	<b>256.711</b>

Real Invest 1 ApS

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-110.988	-156.403
<b>Egenkapital</b>		<b>-60.988</b>	<b>-106.403</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	125.114
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.325	32.325
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	126.127
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		105.286	79.548
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>135.611</b>	<b>363.114</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>135.611</b>	<b>363.114</b>
<b>Passiver</b>		<b>74.623</b>	<b>256.711</b>
Usikkerhed om going concern	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	938	1.042
	<u>938</u>	<u>1.042</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	24.550	18.701
	<u>24.550</u>	<u>18.701</u>

### 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

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jan Pedersen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-175601387847  
Tidspunkt for underskrift: 31-10-2019 kl.: 11:05:02  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jan Pedersen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-175601387847  
Tidspunkt for underskrift: 31-10-2019 kl.: 11:05:02  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 54de8817UxZJ28544481