

## RBM Invest ApS

Sdr. Ommevej 147

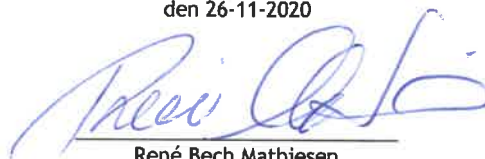
7330 Brande

CVR-nr. 40705775

## Årsrapport 2019/20

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26-11-2020



René Bech Mathiesen  
Dirigent

---

**OL REVISION AS**

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 10841976

info@olrevision.dk - www.olrevision.dk

- Ndr. Boulevard 116, 6800 Varde - Telefon 75 22 32 55
- J. Lauritzens Plads 3, 1., 6760 Ribe - Telefon 75 42 36 33
- Østergade 13, 6630 Rødding - Telefon 74 84 13 03

## Indholdsfortegnelse

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

**RBM Invest ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 12-08-2019 - 30-06-2020 for RBM 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. 30-06-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12-08-2019 - 30-06-2020.

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.

Brande, den 11-09-2020

**Direktion**



**Bo Mathiesen  
Direktør**



**René Bech Mathiesen  
Direktør**

RBM Invest ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i RBM Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RBM Invest ApS for regnskabsåret 12-08-2019 - 30-06-2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Varde, den 11-09-2020

OL Revision  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 10841976

  
Laura Linde

Registreret revisor  
mne8726

**RBM Invest ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	RBM Invest ApS Sdr. Ommevej 147 7330 Brande
<b>CVR-nr.</b>	40705775
<b>Stiftelsesdato</b>	12-08-2019
<b>Hjemsted</b>	Ikast-Brande
<b>Regnskabsår</b>	12-08-2019 - 30-06-2020
<b>Direktion</b>	Bo Mathiesen, Direktør René Bech Mathiesen, Direktør
<b>Revisor</b>	OL Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Ndr. Boulevard 116 6800 Varde
<b>Telefon</b>	75223255
<b>CVR-nr.</b>	10841976

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg af ejendomme, samt udlejning af disse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 12-08-2019 - 30-06-2020 udviser et resultat på kr. -176.081, og selskabets balance pr. 30-06-2020 udviser en balancesum på kr. 2.920.946, og en egenkapital på kr. -136.081.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Mere end 50 % af selskabets kapital er tabt, men forventes reetableret ved egen indtjening.

Selskabets likviditet er stram, men oplyser, at de eksisterende kreditfaciliteter forventes opretholdt i den kommende regnskabsperiode.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for RBM Invest ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2019/20 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### 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 tilbageførslers 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre 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, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration,

## Anvendt regnskabspraksis

lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger og afskrivninger m.v.

### Personaleomkostninger

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

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 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 deklarerer.

### 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i



## Anvendt regnskabspraksis

form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Andre tilgodehavender

Udskudte skatteaktiver og tilgodehavende moms.

### 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 acontoskatter.

### 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	2019/20 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-133.997</b>
Personaleomkostninger	1	-4.736
<b>Driftsresultat</b>		<b>-138.733</b>
Finansielle omkostninger	2	-83.472
<b>Resultat før skat</b>		<b>-222.205</b>
Skat af årets resultat	3	46.124
<b>Årets resultat</b>		<b>-176.081</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-176.081
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-176.081</b>

RBM Invest ApS

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		2.873.756
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.873.756</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>2.873.756</u>
Udsudte skatteaktiver		46.124
Andre tilgodehavender		1.066
<b>Tilgodehavender</b>		<u>47.190</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>47.190</u>
<b>Aktiver</b>		<u>2.920.946</u>

RBM Invest ApS

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		-176.081
<b>Egenkapital</b>	4	<u>-136.081</u>
Gæld til banker		2.374.217
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000
Mellemregning med indehaver		669.810
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>3.057.027</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>3.057.027</u>
<b>Passiver</b>		<u>2.920.946</u>
Usikkerhed om going concern	5	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6	

## Noter

2019/20

**1. Personalemkostninger**

Andre personalemkostninger	4.736
	<u>4.736</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>
-----------------------------------	----------

**2. Finansielle omkostninger**

Renteudgift, bank	65.168
Renteudgifter, Mellemregning	12.790
Låneomkostninger	5.514
	<u>83.472</u>

**3. Skat af årets resultat**

Reg. af udskudt skat	-46.124
	<u>-46.124</u>

**4. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	40.000	0	40.000
Forslag til årets resultatdisponering		-176.081	-176.081
	<u>40.000</u>	<u>-176.081</u>	<u>-136.081</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**5. Usikkerhed om going concern**

Årets negative resultat, skyldes at der er i årets løb har været et større indkøb af investeringsejendomme, som skulle renoveres før de kunne sælges igen. For det kommende regnskabsår er der et salg på 775 t kr.

Ledelsen forventer af de eksisterende kreditfaciliteter opretholdt i den kommende regnskabsperiode. På dette grundlag anses kapitalberedskabet at kunne dække selskabets løbende behov.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for ejendommene: Skovbrynet 51, Mylius-Erichsensvej 34, Gl. Thyregodvej 33 alle Brande og Gammel Bøvlvej 35, Sdr. Omme med en regnskabsværdi på kr. 2.873.756. er der følgende pantebreve.

Skovbrynet 51 : Realkreditpantebrev på kr. 720.000 til Nordea Kredit, privat pantebrev kr. 175.000 til Nordea Danmark og Realkredit pantebrev kr. 256.000 til Nordea Kredit.

Mylius-Erichsensvej 34: Privat pantebrev kr. 440.000 til Nordea Danmark.

Gl. Thyregodvej 33: Ejerpantebrev på kr. 759.000 til RBM Invest ApS.