

Årsrapport for 2024/25

R & M Invest ApS
Østerbrogade 17, 8722 Hedensted
CVR-nr. 30 06 56 70

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. februar 2026

Rasmus Skytte Rehnquist
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for R & M 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. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025/26 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 4. februar 2026

Direktion

Michael Pedersen
direktør

Rasmus Skytte Rehnquist
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisions-Partner
- viden til vækst

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i R & M Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for R & M Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 for 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.

Skanderborg, den 4. februar 2026

Revisions-Partner I/S
registrerede revisorer
CVR-nr. 69 30 52 10

Henrik Hedegaard Kastbjerg
Registeret revisor
mne34442
Revisions-Partner
- viden til vækst

Selskabsoplysninger

Selskabet

R & M Invest ApS
Østerbrogade 17
8722 Hedensted

CVR-nr.: 30065670

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Hedensted

Direktion

Michael Pedersen, direktør
Rasmus Skytte Rehnquist, direktør

Revisor

Revisions-Partner I/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 69305210
Adelgade 108
8660 Skanderborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter køb, salg og udlejning af fast ejendom samt andre investeringer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 128.799, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 444.611.

Ejerne har givet tilsagn om at støtte selskabet med nødvendige likviditet det kommende år, herunder indskyde yderligere likviditet til selskabet, såfremt der opstår behov.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Som ny praksis for selskabets ejendom indregnes denne nu til dagsværdi med værdireguleringer via resultatopgørelsen (ÅRL §38). Tidligere blev ejendommen indregnet efter ÅRL § 41.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for R & M Invest ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Som ny praksis for selskabets ejendom indregnes denne nu til dagsværdi med værdireguleringer via resultatopgørelsen (ÅRL §38). Tidligere blev ejendommen indregnet efter ÅRL § 41.

Årsagen til praksisændringen er ændring i lovgivning.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

For 2023/24 er årets resultat efter skat forøget med 118 tkr., balancesum og egenkapitalen er uændret.

For 2024/25 er årets resultat efter skat forøget med 67 tkr., balancesum og egenkapitalen er uændret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Der foretages fuld periodisering af lejeindtægter.

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter indeholder direkte udgifter, der er anvendt for at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		266.694	249.763
Personaleomkostninger	1	0	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>25.000</u>	<u>93.582</u>
Resultat før finansielle poster		291.694	343.345
Finansielle omkostninger	3	<u>-126.580</u>	<u>-137.133</u>
Resultat før skat		165.114	206.212
Skat af årets resultat	4	<u>-36.315</u>	<u>-45.365</u>
Årets resultat		<u>128.799</u>	<u>160.847</u>
Overført resultat		<u>128.799</u>	<u>160.847</u>
		<u>128.799</u>	<u>160.847</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>2.875.000</u>	<u>2.850.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.875.000</u>	<u>2.850.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.875.000</u>	<u>2.850.000</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.875.000</u></u>	<u><u>2.850.000</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>319.611</u>	<u>190.812</u>
Egenkapital		<u>444.611</u>	<u>315.812</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>39.395</u>	<u>15.356</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>39.395</u>	<u>15.356</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>818.250</u>	<u>930.299</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>818.250</u>	<u>930.299</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	112.569	112.673
Banker		1.320.015	1.358.864
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	14.000
Selskabsskat		13.310	1.034
Anden gæld		<u>112.850</u>	<u>101.962</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.572.744</u>	<u>1.588.533</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.390.994</u>	<u>2.518.832</u>
Passiver i alt		<u>2.875.000</u>	<u>2.850.000</u>
Forudsætning for fortsat drift (going concern)	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	284.287	-93.475	315.812
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>-284.287</u>	<u>284.287</u>	<u>0</u>
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2024	125.000	0	190.812	315.812
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>128.799</u>	<u>128.799</u>
Egenkapital 30. september 2025	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>319.611</u>	<u>444.611</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>		
	kr.	kr.		
1 Personaleomkostninger				
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>		
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver				
Selskabets blandede erhvervsejendom er indregnet til dagsværdi opgjort ud fra et årligt nettoindtægtpotentiale på 260 tkr. og et afkastkrav på 8,75%.				
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>25.000</u>	<u>93.582</u>		
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>25.000</u>	<u>93.582</u>		
	<u>25.000</u>	<u>93.582</u>		
3 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	<u>126.580</u>	<u>137.133</u>		
	<u>126.580</u>	<u>137.133</u>		
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	12.276	1.034		
Årets udskudte skat	<u>24.039</u>	<u>44.331</u>		
	<u>36.315</u>	<u>45.365</u>		
5 Langfristede gældsforpligtelser				
	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. oktober 2024	30. september 2025	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>930.299</u>	<u>818.250</u>	<u>112.569</u>	<u>302.000</u>
	<u>930.299</u>	<u>818.250</u>	<u>112.569</u>	<u>302.000</u>

6 Forudsætning for fortsat drift (going concern)

Ejerne har givet tilsagn om at støtte selskabet med nødvendige likviditet det kommende år, herunder indskyde yderligere likviditet til selskabet, såfremt der opstår behov.

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld, der pr. 30. september 2025 udgør 930 tkr., er der stillet pant i ejendommen beliggende på Østerbrogade 17, 8722 Hedensted. Den nominelle værdi af pantet udgør 2.128 t.kr., mens ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 2.875 tkr.

Til sikkerhed for selskabets og Café Cozy ApS' gæld til pengeinstitut, som pr. 30. september 2025 er der deponeret et ejerpantebrev i ejendommen beliggende på Østerbrogade 17, 8722 Hedensted. Den nominelle værdi af ejerpantebrevet udgør 1.400 t.kr., mens ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 2.875 tkr.