

Ruhol Invest ApS

Brogade 7E

4600 Køge

(CVR-nr. 41 16 21 55)

Årsrapport for 2024/25

Regnskabsperiode 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. august 2025

Thomas Peter Ruhnau
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger****2****Påtegninger**

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

4**Årsregnskab for 1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

9

Balance

10

Noter

12

Selskabsoplysninger

2

Selskabet	Ruhol Invest ApS Brogade 7E 4600 Køge
	CVR-nr.: 41 16 21 55
	Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Direktion	Flemming Holst Jensen Thomas Peter Ruhnau
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ruhol Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 20. august 2025

Direktion

Flemming Holst Jensen

Thomas Peter Ruhnau

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

4

Til kapitalejerne i Ruhol Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ruhol Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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

5

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Køge, den 20. august 2025

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92

Brian Hildskov Hansen
statsautoriseret revisor
mne31474

GENERELT

Årsregnskabet for Ruhol Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover 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 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Nettoomsætningen 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 med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og grundskyld.

Anvendt regnskabspraksis

7

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 6,00-8,00% svarende til det generelle afkastkrav for erhvervsejendomme i samme område. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgræsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

9

<u>Note</u>	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste	1.565.468	1.176.499
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	600.000	591.402
Andre finansielle indtægter	0	552
Andre finansielle omkostninger	-785.490	-726.362
Resultat før skat	1.379.978	1.042.091
3 Skat af årets resultat	-306.427	-229.842
ÅRETS RESULTAT	1.073.551	812.249
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.073.551	812.249
Anvendelse i alt	1.073.551	812.249

Balance pr. 30. juni

10

AKTIVER

<u>Note</u>	2024/25 kr.	2023/24 kr.
4 Investeringsejendomme	23.600.000	23.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	23.600.000	23.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	23.600.000	23.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	197.397	186.452
Selskabsskat	0	17.612
Andre tilgodehavender	2	2
Periodeafgrænsningsposter	36.855	44.239
Tilgodehavender i alt	234.254	248.305
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	234.254	248.305
AKTIVER I ALT	23.834.254	23.248.305

Balance pr. 30. juni

11

PASSIVER

<u>Note</u>	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	5.448.416	4.374.865
EGENKAPITAL I ALT	5.488.416	4.414.865
Udskudt skat	1.175.419	934.981
HENSÆTTELSER I ALT	1.175.419	934.981
Kreditinstitutter m.v.	7.297.676	7.260.730
5 Langfristet gæld i alt	7.297.676	7.260.730
Kreditinstitutter m.v.	2.963.751	4.171.342
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.080	16.080
Selskabsskat	22.463	0
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	6.016.336	5.635.032
Anden gæld	696.196	666.113
Periodeafgrænsningsposter	157.917	149.162
Kortfristet gæld i alt	9.872.743	10.637.729
GÆLD I ALT	17.170.419	17.898.459
PASSIVER I ALT	23.834.254	23.248.305

1 Selskabets væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
1 Selskabets væsentligste aktiviteter Selskabets aktivitet er at drive virksomhed indenfor salg, handel og investering samt efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed		
2 Personaleomkostninger Gennemsnitligt antal ansatte	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Skat af årets resultat Årets aktuelle skat Årets regulering af udskudt skat Regulering af skat vedrørende tidligere år	 65.075 240.438 914 <u>306.427</u>	 -612 230.426 28 <u>229.842</u>

4 Investeringsejendomme**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ledelsen anvender skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien, hvilket indebærer en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien.

Dagsværdien for ejendomme anvendt til industri og logistik beliggende i Køge og Bjæverskov er opgjort på baggrund af følgende forudsætninger:

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	23.600.000	23.000.000
Årets regulering direkte indregnet i resultatopgørelsen	600.000	591.402
Afkastsats	6,00-8,00%	6,00-8,00%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 30. juni 2025 er der anvendt et afkastkrav på 6,00-8,00%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	Værdi	Ændring
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,50-7,50%	-0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	25.624.000	2.024.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	6,50-8,50%	0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	22.063.000	-1.537.000
5 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>6.073.000</u>	<u>6.648.000</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev i ejendomme	<u>12.879.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	<u>23.600.000</u>	