

R&R Invest ApS
CVR-nr. 38 88 46 46
Højsletvej 9, 8560 Kolind

Årsrapport
1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 23/6 2025

Ronni Petersen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for R&R Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolind, den 23/6 2025

Direktion

Ronni Petersen

Rune Heidenheim Høyer

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i R&R Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for R&R Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Grenaa, den 23/6 2025

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33946406

Jesper Falk Hansen
Statsaut. revisor
mne33773

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

R&R Invest ApS
Højsletvej 9
8560 Kolind

CVR-nr.: 38 88 46 46
Stiftet: 28. august 2017
Hjemsted: Syddjurs
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2024
Dokument ref.: 3834 / JFH / MDS / MJ

Direktion

Ronni Petersen
Rune Heidenheim Høyer

Revisor

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering samt udlejning af fast ejendom og anden hermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for R&R Invest ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, salg, autodrift samt administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

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

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter modtagne forudbetalinger fra lejere, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.181.985	101.683
1 Personaleomkostninger.....	-1.825	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-15.744	-15.743
Andre driftsomkostninger.....	0	-11.396
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer.....	1.164.416	74.544
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-80.112	-21.418
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	1.084.304	53.126
Andre finansielle indtægter	7.015	3.828
Andre finansielle omkostninger.....	-746.582	-427.221
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	344.737	-370.267
ÅRETS RESULTAT	344.737	-370.267
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	344.737	-370.267
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	344.737	-370.267
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

	2024	2023
	kr.	kr.
2 Grunde og bygninger	23.228.519	8.127.268
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.421	27.166
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse.....	0	9.166.181
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	23.239.940	17.320.615
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	23.239.940	17.320.615
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	274.718	10.719
Selskabsskat	24.000	16.000
Andre tilgodehavender	224.169	994.549
Periodeafgrænsningsposter	62.161	34.361
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	585.048	1.055.629
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	597.562	520.091
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.182.610	1.575.720
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	24.422.550	18.896.335
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023
	kr.	kr.
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat.....	527.201	182.464
EGENKAPITAL.....	577.201	232.464
Prioritetsgæld.....	3.765.732	0
3 Langfristede gældsforpligtelser	3.765.732	0
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	206.826	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	193.126	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	341.472	186.988
Anden gæld.....	19.338.193	18.476.883
Kortfristede gældsforpligtelser	20.079.617	18.663.871
GÆLDSFORPLIGTELSE	23.845.349	18.663.871
PASSIVER	24.422.550	18.896.335

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	3	0
Lønninger.....	1.825	0
	<u>1.825</u>	<u>0</u>

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
2 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo	8.281.377	78.718	0
Tilgang i årets løb	15.181.363	0	0
Afgang i årets løb	0	0	0
	<u>23.462.740</u>	<u>78.718</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2024			
	<u>23.462.740</u>	<u>78.718</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-154.109	-51.553	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-80.112	-15.744	0
	<u>-234.221</u>	<u>-67.297</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2024			
	<u>-234.221</u>	<u>-67.297</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....	<u>23.228.519</u>	<u>11.421</u>	<u>0</u>

Investeringsjendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsjendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsjendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkravet er for boligudlejningsejendomme fastsat til 6-12% og for erhvervsjendomme fastsat til 6-12%. Selskabet råder over 2.669 m² boligudlejningsejendomme og 2.418 m² erhvervsjendomme i driftsbudgetterne til afkastberegningerne er budgetteret med gennemsnitlig 60 kr/m² til reparation og vedligeholdelse for både boligudlejningsejendomme og erhvervsjendomme.

NOTER

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 23.229 t.kr. pr. 31/12 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 3.359 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.106 t.kr.

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	3.972.558	206.826	-2.953.994
	<u>3.972.558</u>	<u>206.826</u>	<u>-2.953.994</u>
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38			
Værdi ultimo indregnet i balancen			
Investeringsejendomme		23.228.518	8.127.268
		<u>23.228.518</u>	<u>8.127.268</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen			
Investeringsejendomme		80.112	21.418
		<u>80.112</u>	<u>21.418</u>

5 Eventualposter mv.

Der påhviler ikke virksomheden kautions- eller eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i en af virksomhedens ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 10.600 t.kr. pr. 31. december 2024.

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

Ronni Petersen

Navn returneret af MitId: Ronni Petersen
Direktør og Dirigent
ID: 0ab48f7d-95bf-401b-aaad-d00b1c34f54e
IP-adresse: 80.208.68.178:29982
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 23-06-2025 21:06:17 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Rune Heidenheim Høyer

Navn returneret af MitId: Rune Heidenheim Høyer
Direktør
ID: e98291af-e6dc-45e4-915d-764c75b28bf9
IP-adresse: 79.150.51.76:46230
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 24-06-2025 07:31:44 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Jesper Falk Hansen

Navn returneret af MitId: Jesper Falk Hansen
Revisor
ID: 1281c680-9455-46a9-9728-e1059b82e4f5
IP-adresse: 195.249.122.118:35837
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 24-06-2025 07:43:58 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



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.

This document has esignatur Agreement-ID: 78d73dxjHT252648416