

# **Riddergade 7 Invest ApS**

**Vedskøllevej 18**

**4681 Herfølge**

**(CVR-nr. 33 64 39 18)**

## **Årsrapport for 2024**

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2025

---

Rasmus Emil Dehn Larsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	<b>3</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>4</b>
Resultatopgørelse	<b>7</b>
Balance	<b>8</b>
Noter	<b>10</b>

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet**            Riddergade 7 Invest ApS  
                             Vedskøllevej 18  
                             4681 Herfølge

                             CVR-nr.:                    33 64 39 18  
                             Regnskabsperiode:        1. januar - 31. december 2024

**Direktion**            Rasmus Emil Dehn Larsen

## **Ledelsespåtegning**

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2024 for Riddergade 7 Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 30. juni 2025

### **Direktion**

Rasmus Emil Dehn Larsen

## Anvendt regnskabspraksis

4

### GENERELT

Årsregnskabet for Riddergade 7 Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

**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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Moderselskabet RDL Invest ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Skyldigt sambeskatningsbidrag' eller 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag'.

**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. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Boligejendommens driftsresultat på ca. t.kr. 350 forventes at kunne fastholdes de kommende år under hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

**Tilgodehavender**

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

**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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

7

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>350.146</b>	<b>266.504</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	74.200	0
Andre finansielle indtægter	148	19
Andre finansielle omkostninger	-291.625	-169.365
<b>Resultat før skat</b>	<b>132.869</b>	<b>97.158</b>
3 Skat af årets resultat	-29.982	-21.384
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>102.887</b>	<b>75.774</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	102.887	75.774
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>102.887</b>	<b>75.774</b>

Balance pr. 31. december

8

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
4 Investeringsejendomme	5.237.000	5.162.800
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.237.000</b>	<b>5.162.800</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>5.237.000</b>	<b>5.162.800</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.517	0
Selskabsskat	5.510	0
Andre tilgodehavender	4.958	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>26.985</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>15.670</b>	<b>64.520</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>42.655</b>	<b>64.520</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>5.279.655</b>	<b>5.227.320</b>

## Balance pr. 31. december

9

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	566.313	463.426
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>646.313</b>	<b>543.426</b>
Udskudt skat	16.324	0
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>16.324</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.550.000	2.482.167
Anden gæld	1.563.150	1.982.586
<b>5 Langfristet gæld i alt</b>	<b>4.113.150</b>	<b>4.464.753</b>
Gæld til realkreditinstitutter	0	74.224
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.849	19.674
Gæld til tilknyttede virksomheder	170.586	0
Selskabsskat	0	11.384
Skyldigt sambeskatningsbidrag	6.292	0
Anden gæld	309.141	113.859
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>503.868</b>	<b>219.141</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>4.617.018</b>	<b>4.683.894</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.279.655</b>	<b>5.227.320</b>

1 Selskabets væsentligste aktiviteter

6 Eventualposter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b> Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.		
<b>2 Personaleomkostninger</b> Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	12.782	21.384
Årets regulering af udskudt skat	16.324	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	876	0
	<u>29.982</u>	<u>21.384</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 kontor/liberalt erhverv beliggende i Næstved er opgjort på baggrund af følgende forudsætninger:

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	5.237.000	5.162.800
Årets regulering direkte indregnet i resultatopgørelsen	74.200	0
Afkastsats	7,60%	7,50%

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2024 er der anvendt et afkastkrav på 7,6%.

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

Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	<b>Værdi</b>	<b>Ændring</b>
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	7,4%	-0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	5.415.000	178.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	7,9%	0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	5.070.000	-167.000

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
5 <b>Langfristet gæld</b> Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>3.358.341</u>	<u>3.606.286</u>

## 6 Eventualposter

### Sambeskatning

Riddergade 7 Invest ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til Skattestyrelsen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for RDL Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom, nominelt	<u>4.350.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>5.237.000</u>