

Ejendomsservice- og udviklingselskabet

RCN A/S

Oddervej 10, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 10 08 42 53

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2018.

Rene Chrom Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsservice- og udviklingselskabet RCN A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 18. juni 2018

Direktion

Rene Chrom Nielsen

Bestyrelse

Rene Chrom Nielsen

Robert Chrom Nielsen

Jimmy Chrom Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsservice- og udviklingsselskabet RCN A/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsservice- og udviklingsselskabet RCN A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at vi har modificeret skal vi henvise til ledelsens udtalelse omkring de økonomiske forhold i note 1.

Aarhus C, den 18. juni 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Poul Vogelius
registreret revisor
MNE-nr. 4549

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsservice- og udviklingsselskabet RCN A/S Oddervej 10 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 10 08 42 53
	Stiftet: 1. januar 2002
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 15. regnskabsår
Bestyrelse	Rene Chrom Nielsen Robert Chrom Nielsen Jimmy Chrom Nielsen
Direktion	Rene Chrom Nielsen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsservice- og udviklingsselskabet RCN A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, bilomkostninger og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder rente mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Investeringsejendomme afskrives over 50 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsservice- og udviklingselskabet RCN A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	914	-133.325
3 Personaleomkostninger	-101.956	-88.290
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-33.122	-28.319
Driftsresultat	-134.164	-249.934
Andre finansielle indtægter	163	0
Øvrige finansielle omkostninger	-47.103	-85.697
Resultat før skat	-181.104	-335.631
Skat af årets resultat	-302.014	69.006
Årets resultat	-483.118	-266.625
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-483.118	-266.625
Disponeret i alt	-483.118	-266.625

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2017	2016
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.804	36.805
4 Investeringsejendomme	4.870.550	4.895.671
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.899.354</u>	<u>4.932.476</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.899.354</u>	<u>4.932.476</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	1.387	317.782
Andre tilgodehavender	89.588	104.883
Periodeafgrænsningsposter	<u>56.462</u>	<u>4.601</u>
Tilgodehavender i alt	<u>147.437</u>	<u>427.266</u>
Likvide beholdninger	<u>53.074</u>	<u>366.464</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>200.511</u>	<u>793.730</u>
Aktiver i alt	<u>5.099.865</u>	<u>5.726.206</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-2.943.015	-2.459.897
	Egenkapital i alt	-2.443.015	-1.959.897
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.305.460	3.552.691
	Deposita	87.750	87.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.393.210</u>	<u>3.639.691</u>
5	Gældsforpligtelser	124.552	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.049	15.687
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.856.638	1.871.019
	Anden gæld	2.157.431	2.159.706
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.149.670</u>	<u>4.046.412</u>
	Gældsforpligtelser i alt	7.542.880	7.686.103
	Passiver i alt	5.099.865	5.726.206

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**
- 2 Usikkerhed om going concern**
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 7 Eventualposter**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at yde ejendomsservice, samt køb, salg og udvikling af ejendomme og her-med beslægtede aktiviteter efter direktionen og bestyrelsens skøn.

2. Usikkerhed om going concern

Selskabet har de seneste år realiseret underskrud, hvormed egenkapitalen er tabt. Ledelsen er i gang med en tilpasning af selskabets aktivitet for dermed at genskabe en rentabel drift. Ledelsen har etableret tilstrækkelige kreditfaciliteter til at varetage sine forpligtigelser overfor 3. mand.

3. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	92.725	86.965
Personaleomkostninger i øvrigt	9.231	1.325
	<u>101.956</u>	<u>88.290</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

4. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2017	4.931.060	4.931.060
Kostpris 31. december 2017	<u>4.931.060</u>	<u>4.931.060</u>
Afskrivninger 1. januar 2017	-35.389	-10.268
Årets afskrivninger	-25.121	-25.121
Afskrivninger 31. december 2017	<u>-60.510</u>	<u>-35.389</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>4.870.550</u>	<u>4.895.671</u>

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	124.552	2.807.252	3.430.012	3.552.691
Deposita	0	0	87.750	87.000
	<u>124.552</u>	<u>2.807.252</u>	<u>3.517.762</u>	<u>3.639.691</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.430 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.870. t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 45 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 5 måneder og en samlet restleasingydelse på 170 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RCN-Holding ApS, CVR-nr. 33248423 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.