

# **Ejendomsservice- og udviklingselskabet RCN A/S**

Oddervej 10  
8000 Aarhus C

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**12/04/2017**

**Rene Chrom Nielsen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsservice- og udviklingselskabet RCN A/S Oddervej 10 8000 Aarhus C  Telefonnummer: 61221721  CVR-nr: 10084253 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Revisor</b>	VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB Marselis Boulevard 173, 1 8000 Aarhus C DK Danmark CVR-nr: 18291584 P-enhed: 1001473349

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsservice- og udviklingselskabet RCN A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den

## Direktion

René Chrom Nielsen

## Bestyrelse

Robert Chrom Nielsen

Jimmy Chrom Nielsen

René Chrom Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsservice- og udviklingsselskabet RCN A/S

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsservice- og udviklingsselskabet RCN A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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.

## 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på følgende:

Årsregnskabet viser at selskabet har tabt kapitalen. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 er negativ som følge af underskudsgivende drift. Selskabets ejer har tilkendegivet fortsat finansiell støtte frem til godkendelse af næste årsrapport, jf. årsregnskabets note 3 og ledelsesberetningen. Disse forhold har ikke medført modifikation til vores konklusion.

## 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 regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Aarhus, 10/04/2017

Poul Vogelius  
reg. revisor, medlem af fsr  
VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 18291584

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev på kr. -266.625. Årets underskud anvendes således:

Udbytte	0
Overført til næste år	-266.625
I alt	-266.625

Egenkapitalen udgør herefter kr. -1.959.898.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

### Kapitalforhold

Selskabets egenkapital udgør kr.-1.959.898. Vi har fortaget det fornødne i forhold til kapitaltabssituationen.

For at reetablere egenkapitalen har vi besluttet at tilføre selskab yderligere aktivitet og derved øge mulighederne for overskudsgivende drift. Der henvises til note 4.

Anpartskapitalen, kr. 125.000, er under reetablering ved selskabets indtjening.

Selskabets ejer har tilkendegivet, at stille den nødvendige likviditet til rådighed.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdi- reguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. 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.

Forpligtigelser 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.

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.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætningen, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger som omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### 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.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

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.

### 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.

## Balance



## Materielle anlægsaktiver

Bygninger, indretning af lejede lokaler, driftsmidler og personvogne er optaget til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Bygninger	50 år
Driftsmidler	5 år

Der afskrives ikke på grunde.

Småaktiver under kr. 12.900 udgiftsførers over resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsens poster under afskrivninger.

## Investeringsejendom

Investeringsejendomme indregnes til anskaffessum med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering til dagsværdien indregnes under egenkapitalen.

Årets værdiregulering på investeringsejendomme – 22 % hensat skat indgår i Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilhører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffessum som forbedringer.

Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering af hver enkelt ejendom i porteføljen og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret mægler vurderinger.

Ved opgørelse af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger. Der korrigeres for skønnet tomgangsleje baseret på lejesammen-sætning og kontraktbestand.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender medtages til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, der opgøres på baggrund af individuel vurdering.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af en bankkonto.

## Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris

## Egenkapital - Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Skyldig skat 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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen 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, hvori 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 nettorealiseringsværdi. 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser til finansielle institutioner måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Sambeskatning**

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet RCN-Holding 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 ”Selskabsskat” eller ”tilgodehavende hos modervirksomhed”.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-133.327</b>	<b>-37.992</b>
Personaleomkostninger .....	1	-88.289	-57.653
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-28.319	-10.268
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-249.935</b>	<b>-105.913</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-85.696	-36.497
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-335.631</b>	<b>-142.410</b>
Skat af årets resultat .....	3	69.006	9.286
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-266.625</b>	<b>-133.124</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-266.625	-133.124
<b>I alt</b> .....		<b>-266.625</b>	<b>-133.124</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		4.895.671	4.920.792
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		36.805	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.932.476</b>	<b>4.920.792</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.932.476</b>	<b>4.920.792</b>
Udskudte skatteaktiver .....		317.782	279.819
Andre tilgodehavender .....		104.881	10.576
Periodeafgrænsningsposter .....		4.601	5.072
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>427.264</b>	<b>295.467</b>
Likvide beholdninger .....		366.463	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>793.727</b>	<b>295.467</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.726.203</b>	<b>5.216.259</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		-2.459.898	-2.193.273
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-1.959.898</b>	<b>-1.693.273</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.552.690	3.684.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.552.690</b>	<b>3.684.000</b>
Gæld til banker .....		0	86.248
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		15.687	106.850
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.981.212	2.247.079
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		49.512	785.355
Deposita .....		87.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.133.411</b>	<b>3.225.532</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.686.101</b>	<b>6.909.532</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.726.203</b>	<b>5.216.259</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	86.726	51.133
Kørselsgodtgørelse	0	5.705
Forsikring	1.156	0
Sociale ydelser	239	569
Personaleomkostninger	168	246
	<b>88.289</b>	<b>57.653</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter, pengeinstitut	2.339	1.852
Prioritetsrenter	54.990	0
Mellemregninger	27.923	-51
Diverse gebyrer	161	110
Renter, ej fradragsberettigede	283	0
Låneomkostninger	0	16.166
Kurstab	0	18.420
	<b>85.696</b>	<b>36.497</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-37.963	-95.047
Regulering vedrørende tidligere år	-31.043	104.333
	<b>-69.006</b>	<b>9.286</b>

#### 4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Der er negativ egenkapital i selskabet, og det har været drøftet af ledelsen. For at reetablere egenkapitalen har ledelsen besluttet at optimere indtjeningen ved at tilføre selskabet yderligere aktivitet, og derved øge mulighederne for overskudsgivende drift. Dertil vil selskabets ejer stille den nødvendige likviditet til rådighed for de kommende 12 måneder.

#### 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.684 t.kr.er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgjorde 4.896 t.kr.

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1	1