

RCN Ejendomme A/S

Oddervej 10, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 10 08 42 53

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2020.

Rene Chrom Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for RCN Ejendomme 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 6. maj 2020

Direktion

Rene Chrom Nielsen

Bestyrelse

Rene Chrom Nielsen

Robert Chrom Nielsen

Jimmy Chrom Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i RCN Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RCN Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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

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

Aarhus C, den 6. maj 2020

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	RCN Ejendomme A/S Oddervej 10 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 10 08 42 53
	Stiftet: 1. januar 2002
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 16. regnskabsår
Bestyrelse	Rene Chrom Nielsen Robert Chrom Nielsen Jimmy Chrom Nielsen
Direktion	Rene Chrom Nielsen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	44.248	-42.405
2 Personaleomkostninger	-83.529	-87.820
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-48.184	-54.620
Driftsresultat	-87.465	-184.845
Andre finansielle indtægter	1.409	0
Øvrige finansielle omkostninger	-58.605	-23.219
Resultat før skat	-144.661	-208.064
Skat af årets resultat	0	-1.387
Årets resultat	-144.661	-209.451
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-144.661	-209.451
Disponeret i alt	-144.661	-209.451

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	63.536	40.403
4 Investeringsejendomme	<u>8.977.602</u>	<u>5.941.724</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.041.138</u>	<u>5.982.127</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.041.138</u>	<u>5.982.127</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>101.696</u>	<u>131.118</u>
Tilgodehavender i alt	<u>101.696</u>	<u>131.118</u>
Likvide beholdninger	<u>239.442</u>	<u>1.856.757</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>341.138</u>	<u>1.987.875</u>
Aktiver i alt	<u>9.382.276</u>	<u>7.970.002</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	-3.297.126	-3.152.465
Egenkapital i alt	-2.797.126	-2.652.465
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.051.515	3.178.322
Deposita	149.088	87.388
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.200.603	3.265.710
5 Kortfristet del af langfristet gæld	126.500	126.270
Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.050	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	147.779	17.406
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.573.332	5.059.380
Anden gæld	2.120.138	2.153.701
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.978.799	7.356.757
Gældsforpligtelser i alt	12.179.402	10.622.467
Passiver i alt	9.382.276	7.970.002

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>83.529</u>	<u>87.820</u>
	83.529	87.820
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2019	61.003	40.003
Tilgang i årets løb	40.000	331.501
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-310.501</u>
Kostpris 31. december 2019	101.003	61.003
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-20.600	-11.199
Årets afskrivninger	<u>-16.867</u>	<u>-9.401</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-37.467	-20.600
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	63.536	40.403
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	6.046.952	4.931.060
Tilgang i årets løb	<u>3.067.195</u>	<u>1.115.892</u>
Kostpris 31. december 2019	9.114.147	6.046.952
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-105.228	-60.510
Årets afskrivninger	<u>-31.317</u>	<u>-44.718</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-136.545	-105.228
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	8.977.602	5.941.724

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.178.015	126.500	3.051.515	2.545.515
Deposita	149.088	0	149.088	0
	3.327.103	126.500	3.200.603	2.545.515

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RCN Ejendomme 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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparation- 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

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