

RCN Ejendomme A/S
c/o René Chrom Nielsen, Oddervej 10, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 10 08 42 53

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juli 2021.

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 2020 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 12. juli 2021

Direktion

René Chrom Nielsen

Bestyrelse

René 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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 12. juli 2021

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | RCN Ejendomme A/S c/o René Chrom Nielsen Oddervej 10 8000 Aarhus C |
| | CVR-nr.: 10 08 42 53 |
| | Stiftet: 1. januar 2002 |
| | Hjemsted: Aarhus |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december 17. regnskabsår |
| Bestyrelse | René Chrom Nielsen Robert Chrom Nielsen Jimmy Chrom Nielsen |
| Direktion | René Chrom Nielsen |
| Revision | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| Bruttotab | -61.305 | 44.248 |
| 2 Personaleomkostninger | -75.348 | -83.529 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -57.001 | -48.184 |
| Driftsresultat | -193.654 | -87.465 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 1.409 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -80.895 | -58.605 |
| Resultat før skat | -274.549 | -144.661 |
| Skat af årets resultat | 74.060 | 0 |
| Årets resultat | -200.489 | -144.661 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -200.489 | -144.661 |
| Disponeret i alt | -200.489 | -144.661 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|--------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 400.434 | 63.536 |
| 4 Investeringsjendomme | 10.815.991 | 8.977.602 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>11.216.425</u> | <u>9.041.138</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>11.216.425</u> | <u>9.041.138</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 100.711 | 0 |
| Udsudte skatteaktiver | 70.738 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 7.346 | 101.696 |
| Tilgodehavender i alt | <u>178.795</u> | <u>101.696</u> |
| Likvide beholdninger | <u>79.286</u> | <u>239.442</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>258.081</u> | <u>341.138</u> |
| Aktiver i alt | <u>11.474.506</u> | <u>9.382.276</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | 2020 | 2019 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | -3.497.615 | -3.297.126 |
| Egenkapital i alt | -2.997.615 | -2.797.126 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.480.888 | 3.051.515 |
| Deposita | 156.288 | 149.088 |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4.637.176 | 3.200.603 |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld | 198.000 | 126.500 |
| Gæld til pengeinstitutter | 39.252 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 1.400 | 11.050 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 72.251 | 147.779 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 7.017.468 | 6.573.332 |
| Anden gæld | 2.506.574 | 2.120.138 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 9.834.945 | 8.978.799 |
| Gældsforpligtelser i alt | 14.472.121 | 12.179.402 |
| Passiver i alt | 11.474.506 | 9.382.276 |

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | I alt |
|----------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 500.000 | -3.297.126 | -2.797.126 |
| Årets resultat | 0 | -200.489 | -200.489 |
| | 500.000 | -3.497.615 | -2.997.615 |

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>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|--------------------------|-------------------------|
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | <u>75.348</u> | <u>83.529</u> |
| | <u>75.348</u> | <u>83.529</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | <u>31/12 2020</u> | <u>31/12 2019</u> |
| 3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1. januar 2020 | 101.003 | 61.003 |
| Tilgang i årets løb | <u>359.100</u> | <u>40.000</u> |
| Kostpris 31. december 2020 | <u>460.103</u> | <u>101.003</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2020 | -37.467 | -20.600 |
| Årets afskrivninger | <u>-22.202</u> | <u>-16.867</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2020 | <u>-59.669</u> | <u>-37.467</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | <u>400.434</u> | <u>63.536</u> |
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2020 | 9.114.147 | 6.046.952 |
| Tilgang i årets løb | <u>1.873.188</u> | <u>3.067.195</u> |
| Kostpris 31. december 2020 | <u>10.987.335</u> | <u>9.114.147</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2020 | -136.545 | -105.228 |
| Årets afskrivninger | <u>-34.799</u> | <u>-31.317</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2020 | <u>-171.344</u> | <u>-136.545</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | <u>10.815.991</u> | <u>8.977.602</u> |

Noter

5. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2020 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2020 | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.678.888 | 198.000 | 4.480.888 | 3.739.600 |
| Deposita | 156.288 | 0 | 156.288 | 0 |
| | 4.835.176 | 198.000 | 4.637.176 | 3.739.600 |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.679 t.kr., er der givet pant nom. 5.372 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 10.816 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået en leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 25 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 6 måneder og en samlet restleasingydelse på 12 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RCN Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, lejeindtægter, omkostninger til investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning 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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og bilomkostninger.

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 afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 aconto-skatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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:

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

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acon-to skatter.

Selskabet er sambeskattet 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. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter RCN Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.