

RR BYG ApS

Lille Blødevej 1
3600 Frederikssund

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

06/06/2019

Carsten Thomsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden RR BYG ApS
Lille Blødevej 1
3600 Frederikssund

CVR-nr: 26093899
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Bankforbindelse Alm. Brand Bank A/S

Revisor KROGH & THOMSEN I/S
Ulvehavevej 36
7100 Vejle
DK Danmark
CVR-nr: 19154408
P-enhed: 1003701975

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 for RR Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 25/02/2019

Direktion

Joakim Roy Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i RR BYG ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RR BYG ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion

om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Vejle, 25/02/2019

Carsten Thomsen , mne1341
registreret revisor FSR
KROGH & THOMSEN I/S
CVR: 19154408

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse og administration af egne ejendomme samt investering i selskaber inden for boligudlejning.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et overskud efter skat på kr. 21.805.148. Balancen pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 34.928.221. Vi anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Resultatet i associerede selskaber indregnes i resultatopgørelsen.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret, således de omfatter den fulde regnskabsperiode.

Leasingudgifter indregnes på forfaldstidspunktet.

BRUTTOFORTJENESTE:

Virksomheden har i henhold til årsregnskabsloven valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger til én regnskabspost, benævnt bruttofortjeneste.

NETTOOMSÆTNING:

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, hvor lejen er forfalden.

PERSONALEOMKOSTNINGER:

Personaleomkostninger omfatter udgifter til lønninger og sociale bidrag.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER:

Andre eksterne omkostninger omfatter udgifter til markedsføring, lokaler, biludgifter, administration samt øvrige omkostninger.

Balance

EJENDOMME:

Investeringsejendomme indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt handelsomkostninger.

Investeringsejendomme indregnes herefter til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på grundlag af en afkastbaseret model, baseret på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år og ved anvendelse af et afkastkrav der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Afkastkravet er vurderet således på grundlag af følgende beregningsmodel:

Afkastkrav	Værdi af ejendom
4,75	157.157.000
5,00	149.377.950
5,25	142.190.000

Der er anvendt et afkastkrav på 5,00%.

I regnskabsåret er afkastkravet ændret fra 6,8 til 5,0. Dette giver en forskel på ca. kr. 24 mio. Værdiregulering er indregnet som opskrivningsshenlæggelse.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Associerede selskaber indregnes i balancen til selskabernes indre værdi.

Resultat i associerede selskaber indregnes i resultatopgørelsen.

Tilknyttede selskaber indregnes i balancen til selskabets indre værdi. Den andel af årets resultat der ikke er udloddet som udbytte, indregnes som opskrivningsshenlæggelse under egenkapitalen.

TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender indregnes til nominal værdi. Der er afsat tab på tilgodehavender for lejemål.

PRIORITETSLÅN:

Prioritetslån er optaget til pantebrevsrestgælden.

ANDEN GÆLD:

Anden gæld er medregnet med de nominelle beløb.

SELSKABSSKAT:

Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er beregnet af årets resultat reguleret for skattemæssige dispositioner.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		6.699.429	7.409.496
Personaleomkostninger	1	-1.147.748	-846.096
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-902.398	-1.648.299
Resultat af ordinær primær drift		4.649.283	4.915.101
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	3	451.480	325.643
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	24.315.319	0
Andre finansielle indtægter		14.400	0
Øvrige finansielle omkostninger		-1.468.098	-1.640.908
Ordinært resultat før skat		27.962.384	3.599.836
Skat af årets resultat	5	-6.157.236	-804.707
Årets resultat		21.805.148	2.795.129
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		19.300.000	0
Overført resultat		2.005.148	2.295.129
I alt		21.805.148	2.795.129

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		149.377.950	121.412.631
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		94.065	141.765
Materielle anlægsaktiver i alt		149.472.015	121.554.396
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.780.138	2.027.209
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	3.780.138	2.027.209
Anlægsaktiver i alt		153.252.153	123.581.605
Andre tilgodehavender		194.818	585.715
Periodeafgrænsningsposter		112.928	86.691
Tilgodehavender i alt		307.746	672.406
Likvide beholdninger		6.493.874	23.309
Omsætningsaktiver i alt		6.801.620	695.715
Aktiver i alt		160.053.773	124.277.320

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger		19.300.000	0
Overført resultat		14.128.221	12.123.073
Forslag til udbytte		500.000	500.000
Egenkapital i alt		34.928.221	13.623.073
Hensættelse til udskudt skat		6.035.000	335.000
Hensatte forpligtelser i alt		6.035.000	335.000
Gæld til realkreditinstitutter		102.397.813	90.266.051
Gæld til banker		17.523	52.247
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	3.000.000
Ansvarlig lånekapital		9.000.000	10.000.000
Deposita		2.629.500	2.608.386
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	114.044.836	105.926.684
Gæld til realkreditinstitutter		1.648.200	1.505.900
Gæld til banker		545.433	786
Skyldig selskabsskat		0	914.800
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.852.083	1.971.077
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.045.716	4.392.563
Gældsforpligtelser i alt		119.090.552	110.319.247
Passiver i alt		160.053.773	124.277.320

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	0	12.123.073	500.000	13.623.073
Betalt udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	19.300.000	2.005.148	500.000	21.805.148
Egenkapital, ultimo	1.000.000	19.300.000	14.128.221	500.000	34.928.221

Vera Invest ApS, Frederikssund ejer mere end 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er i 2017 ændret i forbindelse med fusion med 2 datterselskaber.

Noter

1. Personalemkostninger

	2018 kr.	2017 tkr.
Lønninger	1.139.980	839
Andre udgifter til social sikring	7.768	7
	<u>1.147.748</u>	<u>846</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2018 kr.	2017 tkr.
Leasing	85.521	90
Inventar u/kr. 13.000	19.177	7
Grunde og bygninger	750.000	1.511
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	47.700	40
	<u>902.398</u>	<u>1.648</u>

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	2018 kr.	2017 tkr.
Resultat AC Huset ApS	-649.128	0
Resultat Götzsche & Rasmussen I/S	1.100.608	326
	<u>451.480</u>	<u>326</u>

4. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2018 kr.	2017 tkr.
Opskrivning ejendomme	24.315.319	0
	<u>24.315.319</u>	<u>0</u>

5. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 772.236 i selskabsskat.

	2018	2017
	kr.	tkr.
Skat af årets indkomst	600.000	990
Regulering tidligere år	-142.764	-5
Udskudt skat	5.700.000	-180
	6.157.236	805

6. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2018	2017
	kr.	tkr.
AC Huset ApS - 100%	3.373.050	0
Götzsche & Rasmussen I/S - 50%	407.088	2.027
	3.780.138	2.027

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Ansvarlig lånekapital:

Der er stillet ansvarlig lånekapital på kr. 9.000.000 til rådighed for selskabet til 31. marts 2021.
Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring over for øvrige kreditorer.

	Gæld pr.	Gæld pr.	Afdrag	Restgæld
	1/1 2018	31/12 2018	2019	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetslån	91.735.751	104.046.013	1.648.200	92.851.000
Banklån	88.447	54.523	37.000	0
Anden gæld	3.000.000	0	0	0
	94.824.198	104.100.536	1.685.200	92.851.000

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for bankengagement er der indlagt følgende:

Ejerpantebreve:

Kr. 7.6 mio. i Ejendommen Gefionvej 1, Frederikssund

Kr. 9 mio. i Ejendommen Nygade 20 samt Østergade 30, Frederikssund

Kr. 2.5 mio. i Ejendommen Roskildevej 38, Frederikssund

Kr. 9.485.535 i Ejendommen Nygade 20, Frederikssund

Løsøre pantebrev:

Kr. 250.000 i 1 bil.

Til sikkerhed for realkredit er der indlagt følgende sikkerheder:

Pantebreve:

Kr. 106.0 mio. i alt i Ejendommene.

Øvrige forpligtelser:

Selskabet er sambeskattet med datterselskaber og moderselskab. Selskabet kan ifalde hæftelse for selskabs- og udbytteskat.

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	2