

# **RR BYG ApS**

Lille Blødevej 1  
3600 Frederikssund

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

**09/07/2020**

---

**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: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Bankforbindelse** Alm. Brand Bank A/S

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

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019 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 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 06/03/2020

## 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 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er 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 2019 - 31. december 2019 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, 06/03/2020

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. 839.267. Balancen pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 35.267.488.

## 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
5,25	170.000.000
6,00	163.440.720
6,25	156.300.000

Der er anvendt et afkastkrav på 6,00%.

I regnskabsåret er afkastkravet ændret fra 5,0 til 6,0. Værdiregulering er indregnet under afskrivninger.

### 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 opskrivningshenlæggelse under egenkapitalen.

### TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender indregnes til nominel 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>5.670.942</b>	<b>6.699.429</b>
Personaleomkostninger .....	1	-1.346.464	-1.147.748
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-666.961	-902.398
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>3.657.517</b>	<b>4.649.283</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser .....	3	-525.771	451.480
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	4	0	24.315.319
Andre finansielle indtægter .....		0	14.400
Øvrige finansielle omkostninger .....		-1.849.389	-1.468.098
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.282.357</b>	<b>27.962.384</b>
Skat af årets resultat .....	5	-443.090	-6.157.236
<b>Årets resultat .....</b>		<b>839.267</b>	<b>21.805.148</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		-315.000	19.300.000
Overført resultat .....		1.154.267	2.005.148
<b>I alt .....</b>		<b>839.267</b>	<b>21.805.148</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		163.440.720	149.377.950
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		503.902	94.065
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>163.944.622</b>	<b>149.472.015</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		2.847.279	3.780.138
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>2.847.279</b>	<b>3.780.138</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>166.791.901</b>	<b>153.252.153</b>
Andre tilgodehavender .....		2.011.962	194.818
Periodeafgrænsningsposter .....		98.156	112.928
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.110.118</b>	<b>307.746</b>
Likvide beholdninger .....		1.301.050	6.493.874
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.411.168</b>	<b>6.801.620</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>170.203.069</b>	<b>160.053.773</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger .....		18.985.000	19.300.000
Overført resultat .....		15.282.488	14.128.221
Forslag til udbytte .....		0	500.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>35.267.488</b>	<b>34.928.221</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		6.200.000	6.035.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>6.200.000</b>	<b>6.035.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		109.706.813	102.397.813
Gæld til banker .....		0	17.523
Ansvarlig lånekapital .....		10.000.000	9.000.000
Deposita .....		2.802.290	2.629.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>122.509.103</b>	<b>114.044.836</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.771.358	1.648.200
Gæld til banker .....		638.434	545.433
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.816.686	2.852.083
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.226.478</b>	<b>5.045.716</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>128.735.581</b>	<b>119.090.552</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>170.203.069</b>	<b>160.053.773</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	1.000.000	19.300.000	14.128.221	500.000	34.928.221
Betalt udbytte .....	0	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat .....	0	-315.000	1.154.267	0	839.267
Egenkapital, ultimo .....	1.000.000	18.985.000	15.282.488	0	35.267.488

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

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

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 tkr.
Lønninger	1.325.747	1.140
Andre udgifter til social sikring	20.717	8
	<u>1.346.464</u>	<u>1.148</u>

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2019 kr.	2018 tkr.
Leasing	77.597	85
Inventar u/kr. 13.000	59.441	19
Grunde og bygninger	427.675	750
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	102.248	48
	<u>666.961</u>	<u>902</u>

## 3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

	2019 kr.	2018 tkr.
Resultat AC Huset ApS	-525.771	-649
Resultat Götzsche & Rasmussen I/S	0	1.100
	<u>-525.771</u>	<u>451</u>

## 4. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2019 kr.	2018 tkr.
Opskrivning ejendomme	0	24.315
	<u>0</u>	<u>24.315</u>

## 5. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 568.090 i selskabsskat.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
Skat af årets indkomst	310.000	600
Regulering tidligere år	-31.910	-143
Udskudt skat	165.000	5.700
	<b>443.090</b>	<b>6.157</b>

## 6. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
AC Huset ApS - 100%	2.847.279	3.373
Götzsche & Rasmussen I/S - 50%	0	407
	<b>2.847.279</b>	<b>3.780</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

### Ansvarlig lånekapital:

Der er stillet ansvarlig lånekapital på kr. 10.000.000 til rådighed for selskabet til 31. marts 2024.  
Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring over for øvrige kreditorer.

	<b>Gæld pr.</b>	<b>Gæld pr.</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>1/1 2019</b>	<b>31/12 2019</b>	<b>2020</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetslån	104.046.013	111.458.413	1.751.600	101.450.000
Banklån	54.523	19.758	19.758	0
	<b>104.100.536</b>	<b>111.478.171</b>	<b>1.771.358</b>	<b>101.450.000</b>

## 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. 112.0 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

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	3