

RBJ Ejendomme A/S

Tværkajen 5
5000 Odense C
CVR-nr. 27399614

Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2019

Dirigent

Navn: Christian Bøg Jørgensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	7
Balance pr. 30.09.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

RBJ Ejendomme A/S

Tværkajen 5

5000 Odense C

CVR-nr.: 27399614

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

Bestyrelse

David Braae Holm, formand

Henrik Bonde Jacobsen

Christian Bøg Jørgensen

Irene Bøg Jørgensen

Direktion

Christian Bøg Jørgensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for RBJ Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28.02.2019

Direktion

Christian Bøg Jørgensen

Bestyrelse

David Braae Holm
formand

Henrik Bonde Jacobsen

Christian Bøg Jørgensen

Irene Bøg Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i RBJ Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RBJ Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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 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 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.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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 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.

Odense, den 28.02.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Knage Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10074

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af et antal bygninger på ejendommene beliggende Svendborgvej 35, Svendborgvej 33, Egelundsvej 17, Stationsvej 18 og Egelykkevej 14.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Gennem regnskabsåret 2017/18 har 71% af det samlede areal i bygningerne været lejet ud. Årlig lejeindtægt gennem regnskabsåret var 1.100 t.kr.

Det er selskabets strategi at projektmodne ejendommene med henblik på at planlægge og projektere nybyggeri (boliger og detailhandel) med efterfølgende salg af projektet for øje.

Som følge af denne strategi fortsatte udlejning af lejemål i nuværende stand og uden planlagte forbedringer ud over nødvendigt vedligehold.

Samtlige lejemål er med udgangen af regnskabsåret opsagt, enten fra selskabets side eller af lejere selv, med planlagt fraflytning fra lejemålene senest medio kalenderåret 2019.

Selskabet har i regnskabsåret afholdt en række omkostninger i forbindelse med projektrådgivning m.m. som del af projektmodning af ejendommene med henblik på det fremtidige salg af ejendommene med byggeret.

Forventet udvikling

Odense Kommune har igangsat etablering af letbane, som kommer til at forbinde midtbyen, fra Tarup, over centrum, via Rosengårdscentret, Universitet og det kommende Supersygehus med boligområdet i Hjallesø. Der bliver anlagt endestation for letbanen ved nuværende Hjallesø Station (regionaltog), som er nabo til selskabets ejendomme.

Letbanen forventes at komme til at virke som et aktiv for området og skabe en positiv effekt for arbejdspladser, boliger og handel.

Selskabets ledelse forventer, at den igangsatte projektmodning af selskabets ejendomme sammen med effekten af den kommende letbane vil have en positiv effekt på værdien af selskabets ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen særlig usikkerhed, som påvirker indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, ud over hvad der er beskrevet under hovedaktivitet og forventet udvikling.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		449.105	442
Personaleomkostninger	1	(407.602)	(496)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(162.498)</u>	<u>(160)</u>
Driftsresultat		(120.995)	(214)
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(2.793)</u>	<u>(148)</u>
Resultat før skat		(123.788)	(362)
Skat af årets resultat	4	<u>(16.306)</u>	<u>69</u>
Årets resultat		<u>(140.094)</u>	<u>(293)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(140.094)</u>	<u>(293)</u>
		<u>(140.094)</u>	<u>(293)</u>

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		26.080.535	25.325
Materielle anlægsaktiver	5	26.080.535	25.325
 Anlægsaktiver		 26.080.535	 25.325
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		275.020	269
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.250	0
Andre tilgodehavender	6	22.909	61
Periodeafgrænsningsposter		31.230	32
Tilgodehavender		340.409	362
 Likvide beholdninger		 1.313.894	 2.323
 Omsætningsaktiver		 1.654.303	 2.685
 Aktiver		 27.734.838	 28.010

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		610.000	610
Overført overskud eller underskud		<u>24.198.606</u>	<u>24.339</u>
Egenkapital		<u>24.808.606</u>	<u>24.949</u>
Udskudt skat		<u>2.454.275</u>	<u>2.438</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.454.275</u>	<u>2.438</u>
Deposita		<u>289.140</u>	<u>289</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>289.140</u>	<u>289</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.739	166
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	16
Anden gæld		<u>111.078</u>	<u>152</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>182.817</u>	<u>334</u>
Gældsforpligtelser		<u>471.957</u>	<u>623</u>
Passiver		<u>27.734.838</u>	<u>28.010</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	610.000	24.338.700	24.948.700
Årets resultat	0	(140.094)	(140.094)
Egenkapital ultimo	610.000	24.198.606	24.808.606

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	404.762	492
Andre personaleomkostninger	2.840	4
	407.602	496
Antal ansatte pr. balancedagen	1	1
	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	162.498	160
	162.498	160
	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	2.793	148
	2.793	148
	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	16.306	(69)
	16.306	(69)

Noter

	Grunde og bygninger kr.		
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	27.268.733		
Tilgange	<u>918.594</u>		
Kostpris ultimo	<u>28.187.327</u>		
Af- og nedskrivninger primo	(1.944.294)		
Årets afskrivninger	<u>(162.498)</u>		
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(2.106.792)</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>26.080.535</u>		
		2017/18	2016/17
		kr.	t.kr.
6. Andre tilgodehavender			
Øvrige tilgodehavender		<u>22.909</u>	<u>61</u>
		<u>22.909</u>	<u>61</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med RBJ Ejendomme Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har opsagt én af deres lejere som følge af fremtidsplanerne for området. Lejer har varslet et erstatningskrav grundet det tab, de lider i forbindelse med opsigelsen. Det er ikke afgjort, hvor meget dette beløber sig til, og pga. usikkerheden herom, er dette ikke indregnet i hensættelserne.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebreve på nom. 13.331 t.kr. i ejendommene. Gælden udgør 0 kr. pr. 30.09.2018.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 26.081 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.