

RSE A/S
Neptunvej 18
8960 Randers SØ

CVR-nummer 27 69 10 72

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
15. maj 2019

Lars Kjersgaard Schacksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

RSE A/S
Neptunvej 18
8960 Randers SØ

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 27 69 10 72
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Bestyrelse

Jannie Lymann
Lars Kjersgaard Schacksen
Søren Erik Bach

Direktion

Lars Kjersgaard Schacksen

Pengeinstitut

Sydbank

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for RSE A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 11. maj 2019

Direktion:

Lars Kjersgaard Schacksen

Bestyrelse:

Jannie Lyman
Formand

Lars Kjersgaard Schacksen

Søren Erik Bach

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i RSE A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for RSE A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Randers, 11. maj 2019

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Erik Lund

Registreret revisor

mne970

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje, drive og udvikle bolig- og erhvervsjendomme, samt hermed beslægtet aktiviteter.

Usædvanlige forhold

Selskabets likviditet har ikke været tilstrækkelige til, at selskabet kunne overholde sine betalingsbetingelser. Dette har medført, at der blev indledt forhandlinger om salg af selskabet, hvilket har medført salg af selskabet til 1 DKK.

Som led i aftalen er selskabets ejendom nedskrevet til 67 mio. DKK. Moderselskabet har endvidere i regnskabsåret eftergivet et samlet tilgodehavende på 22.286 TDKK.

Selskabets nye ejere har stillet garanti for betaling af selskabets kreditorer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret udover ovennævnte, som er af så væsentlig karakter udover ovennævnte, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør -286 TDKK hvorved over halvdelen af virksomhedskapitalen er tabt. Det forventes at kapitalen reetableres ved fremtidig positiv indtjening.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af fortsat finansiering fra selskabets kreditgivere. Selskabets kreditgivere har givet tilsagn om fortsat finansiering, hvorfor selskabets kapitalberedskab er sikret.

Det er på den baggrund ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som en going concern i 2019.

		2018	2017
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	1.425.630	3.097
	Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver	-23.116.906	-830
	Resultat før finansielle poster	-21.691.276	2.268
1	Finansielle omkostninger	-3.590.898	-3.711
	Resultat før skat	-25.282.175	-1.444
2	Skat af årets resultat	45.314	156
	Årets resultat	-25.236.861	-1.288
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-25.236.861	-1.288
	Resultatdisponering i alt	-25.236.861	-1.288
3	Særlige poster		
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	67.000.000	90.021
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	200.558	297
	Materielle anlægsaktiver	67.200.558	90.317
	Anlægsaktiver i alt	67.200.558	90.317
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	72.657	239
	Udskudte skatteaktiver	0	852
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	526.614	606
	Andre tilgodehavender	288.971	283
	Periodeafgrænsningsposter	9.025	9
	Tilgodehavender	897.267	1.989
	Likvide beholdninger	703.699	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.600.966	1.989
	Aktiver i alt	68.801.524	92.307

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	-786.171	238
5	Egenkapital i alt	-286.171	738
	Hensættelser til udskudt skat	3.300	0
	Hensatte forpligtelser	3.300	0
	Gæld til realkreditinstitutter	56.511.674	56.972
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	423.151	337
6	Langfristede gældsforpligtelser	56.934.825	57.309
	Gæld til realkreditinstitutter	840.497	3.028
	Kreditinstitutter	0	6.758
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	287.280	2.476
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.084	13.243
	Anden gæld	11.019.709	8.754
	Kortfristede gældsforpligtelser	12.149.570	34.260
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	69.087.695	91.569
	Passiver i alt	68.801.524	92.307
7	Usikkerhed om going concern		
8	Eventualforpligtelser		
9	Kontraktlige forpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018	2017		
	DKK	1.000 DKK		
1	Finansielle omkostninger			
	Renter, tilknyttede virksomheder	0	295	
	Andre finansielle omkostninger	3.590.898	3.416	
	Finansielle omkostninger i alt	3.590.898	3.711	
2	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	-526.614	-606	
	Regulering af udskudt skat	481.300	450	
	Skat af årets resultat i alt	-45.314	-156	
3	Særlige poster			
	Der er i indeværende år foretaget yderligere nedskrivning på 22.287.304 DKK på selskabets ejendom.			
4	Antal beskæftigede			
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).			
5	Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
		hedskapi-	resultat	
		tal		
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	500	238	738
	Gældseftergivelse moderselskab	0	22.887	22.887
	Dagsværdireguleringer, finansielle instrumenter	0	1.700	1.700
	Dagsværdireguleringer, udskudt skat	0	-374	-374
	Årets resultat	0	-25.237	-25.237
	Egenkapital ultimo	500	-786	-286
	Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
6	Langfristede gældsforpligtelser			
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	46.284.108	32.899	

	2018	2017
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital udgør -286 TDKK hvorved over halvdelen af virksomhedskapitalen er tabt. Det forventes at kapitalen reetableres ved fremtidig positiv indtjening.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af fortsat finansiering fra selskabets kreditgivere. Selskabets kreditgivere har givet tilsagn om fortsat finansiering, hvorfor selskabets kapitalberedskab er sikret.

Det er på den baggrund ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som en going concern i 2019.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Lysch Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

9 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:
Restløbetid i 42 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på TDKK 3, i alt TDKK 128.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med FIH er der tinglyst realkreditejerpantebreve i ejendommen med nominelt TDKK 57.382. Den bogførte værdi af ejendommen er i årsrapporten indregnet til TDKK 67.000.

Til sikkerhed for mellemværende med FIH er der tinglyst sekundær ejerpantebreve i ejendommen med nominelt TDKK 15.000. Den bogførte værdi af ejendommen er i årsrapporten indregnet til TDKK 67.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Ringkøbing Landbobank er der tinglyst sekundær ejerpantebreve i ejendommen med nominelt TDKK 15.000. Den bogførte værdi af ejendommen er i årsrapporten indregnet til TDKK 67.000.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra

Anvendt regnskabspraksis

egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter på ejendom.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Leasingkontrakter

Leasingydelse på kontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Investerings ejendomme	40 år	67.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jannie Lymann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-380230976567

IP: 80.199.xxx.xxx

2019-05-16 11:54:10Z

NEM ID 

Søren Erik Bach

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-693527381275

IP: 80.162.xxx.xxx

2019-05-16 12:12:30Z

NEM ID 

Lars Kjersgaard Schacksen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-075918363763

IP: 14.207.xxx.xxx

2019-05-20 14:00:55Z

NEM ID 

Lars Kjersgaard Schacksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-075918363763

IP: 14.207.xxx.xxx

2019-05-20 14:00:55Z

NEM ID 

Erik Foged Lund

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-238876729231

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-05-20 15:12:55Z

NEM ID 

Lars Kjersgaard Schacksen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-075918363763

IP: 14.207.xxx.xxx

2019-05-21 07:25:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L2ESH-IV7VT-IPBUE-8OZG64-24A2Y-4JML8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>