

RP Ejendomme ApS

c/o ReviPoint A/S
Ragnagade 7
2100 København Ø
CVR nr. 28 13 64 20

Ekstern årsrapport for 2017/18
(14. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2018

dirigent

Selskabsoplysninger

RP Ejendomme ApS
Ragnagade 7
2100 København Ø

CVR-nr.: 28136420
Hjemsted: København
Stiftet: 26. oktober 2004
Regnskabsår: 2017/18

Direktion

Jan Lundqvist

Revisor

Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
Østerbrogade 62
2100 København Ø
CVR nr. 18 43 70 82

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 2017/18

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for RP Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. november 2018

I direktionen:

Jan Lundqvist

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i RP Ejendomme ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RP Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017/18, 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen og note 1, om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom i datterselskabet. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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 brugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 22. november 2018

Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
CVR nr. 18 43 70 82

Kurt Lægård
statsautoriseret revisor
MNE15013

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejningsvirksomhed med fast ejendom, investeringsvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vedrørende usikkerhed ved indregning og måling henvises til årsregnskabet note 1, hvori usikkerhed vedrørende indregning og måling af datterselskabets ejendom beskrives.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -673.179.

Egenkapitalen udgør kr. 496.415.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for RP Ejendomme ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 har været sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder i året.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, henlægges via resultatdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder, med negativ regnskabsmæssig indre værdi, måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheders nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre tilgodehavender

Øvrige tilgodehavender der beholdes til udløb, måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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.

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 amortiseret kostpris.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2017/18

	Note		2016/17
BRUTTORESULTAT		-6.250	-5.625
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	-661.935	-155.159
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		55.098	62.151
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		<u>-63.263</u>	<u>-64.378</u>
RESULTAT FØR SKAT		-676.350	-163.011
Skat af årets resultat	3	<u>3.171</u>	<u>1.727</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-673.179</u></u>	<u><u>-161.284</u></u>
 RESULTATDISPONERING:			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-661.935	-155.159
Overført resultat		<u>-11.243</u>	<u>-6.125</u>
Resultatdisponering i alt		<u><u>-673.179</u></u>	<u><u>-161.284</u></u>

Balance pr. 30. juni 2018

AKTIVER	Note	30/6-17
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	<u>707.573</u> <u>1.369.509</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>707.573</u> <u>1.369.509</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>707.573</u> <u>1.369.509</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.133.386 1.590.998
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>4.898</u> <u>6.581</u>
Tilgodehavender		<u>1.138.284</u> <u>1.597.579</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.138.284</u> <u>1.597.579</u>
AKTIVER		<u><u>1.845.857</u></u> <u><u>2.967.087</u></u>

Balance pr. 30. juni 2018

	Passiver	Note	30/6-17
Anpartskapital			125.000 125.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode			207.573 869.509
Overført resultat			<u>163.842</u> <u>175.085</u>
EGENKAPITAL	4		<u>496.415</u> <u>1.169.593</u>
 Gæld til tilknyttede virksomheder		5	 <u>1.343.818</u> <u>1.792.494</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt			<u>1.343.818</u> <u>1.792.494</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser			<u>5.625</u> <u>5.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			<u>5.625</u> <u>5.000</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSE			 <u>5.625</u> <u>5.000</u>
 PASSIVER			 <u>1.845.857</u> <u>2.967.087</u>
 Usikkerhed ved indregning og måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1	
Eventualposter		6	

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Selskabet er igennem sine kapitalandele i dattervirksomheder medejer af investeringsejendomme. Ejendommene er i årsregnskabet, for den tilknyttede virksomhed, indregnet til beregnet markedsværdi. Markedsværdien er beregnet på baggrund af et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav vurderet ud fra lejernes soliditet, ejendommens beliggenhed samt vedligeholdelsesstand.

For ejendomme, der måles efter en afkastberegning jf. ovenstående, vil en ændring i afkastkravet (forretningskravet), som markedet måtte have til ejendommen, have en afsmittende effekt på ejendommens værdiansættelse. Afkastkravet er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Hjemsted	Ejer- andel	Årets resultat	Egenkapital
RP Properties ApS	Danmark	100%	<u>-661.935</u>	<u>707.573</u>
I alt			<u><u>-661.935</u></u>	<u><u>707.573</u></u>
	Udbytte	Anskaffel- sessum	Andel af årets resultat	Andel af egen- kapital
RP Properties ApS	<u>0</u>	<u>500.000</u>	<u>-661.935</u>	<u>707.573</u>
I alt	<u><u>0</u></u>	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>-661.935</u></u>	<u><u>707.573</u></u>
Indregnet andel af årets resultat			<u><u>-661.935</u></u>	
Regnskabsmæssig værdi				<u><u>707.573</u></u>

Noter

3 Skat af årets resultat	2016/17	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Refusion i sambeskatning	<u>-3.171</u>	<u>-1.727</u>
Skat af årets resultat i alt	<u><u>-3.171</u></u>	<u><u>-1.727</u></u>

4 Egenkapital	1/7-17	Udbytte	Forslag til årets resultatford.	30/6-18
Anpartskapital	125.000	-	-	125.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode	869.509	-	-661.935	207.573
Overført resultat	<u>175.085</u>	<u>-</u>	<u>-11.243</u>	<u>163.842</u>
I alt	<u><u>1.169.593</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-673.179</u></u>	<u><u>496.415</u></u>

5 Gæld til tilknyttede virksomheder

Moderselskabet har afgivet en støtteerklæring i form af en tilbagetrædelseserklæring af sit tilgodehavende på tkr. 1.344 samt at moderselskabet først vil kræve sit tilgodehavende tilbagebetalt, når der er likviditet til det, og det er økonomisk forsvarligt.

Erklæringen er gældende til d. 30.11.2019, hvor den genforhandles.

6 Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk sammen med øvrige sambeskattede koncernselskaber for sambeskatningens samlede indkomstskat samt udbytteskat.

Selskabet har overfor datterselskabet RP Properties ApS afgivet tilsagn om fortsat økonomisk støtte i det kommende regnskabsår.