

RTR Ejendomme ApS

**Grønrisvej 10
2450 København SV**

CVR-nr. 29 21 37 47

Årsrapport for 2017

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2018

Jakob Hyldahl
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9

Selskabsoplysninger

Selskabet

RTR Ejendomme ApS
Grønrisvej 10
2450 København SV

CVR-nr.: 29 21 37 47

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: København

Direktion

Jakob Vedelsø Hyldahl, direktør

Pengeinstitut

Handelsbanken

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at eje og udleje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 4.601, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 189.661.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RTR Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Øvrige bygninger	42 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		133.638	144.203
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-60.394</u>	<u>-60.394</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		73.244	83.809
Resultat før finansielle poster		73.244	83.809
Finansielle indtægter		1.676	2.782
Finansielle omkostninger	1	<u>-80.730</u>	<u>-85.326</u>
Resultat før skat		-5.810	1.265
Skat af årets resultat	2	<u>1.209</u>	<u>-376</u>
Årets resultat		<u>-4.601</u>	<u>889</u>
Foreslået udbytte		0	100.000
Overført resultat		<u>-4.601</u>	<u>-99.111</u>
		<u>-4.601</u>	<u>889</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>2.294.981</u>	<u>2.355.375</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>2.294.981</u>	<u>2.355.375</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>371.475</u>	<u>371.475</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>371.475</u>	<u>371.475</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.666.456</u>	<u>2.726.850</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.065	32.961
Udskudt skatteaktiv		159.440	146.153
Periodeafgrænsningsposter		<u>43.351</u>	<u>43.225</u>
Tilgodehavender		<u>223.856</u>	<u>222.339</u>
Likvide beholdninger		<u>859</u>	<u>30.017</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>224.715</u>	<u>252.356</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.891.171</u></u>	<u><u>2.979.206</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		64.661	69.262
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	100.000
Egenkapital	4	<u>189.661</u>	<u>294.262</u>
Banker		<u>2.320.741</u>	<u>2.428.021</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.320.741</u>	<u>2.428.021</u>
Banker	5	14.547	0
Kreditinstitutter	5	110.000	105.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		186.370	67.268
Selskabsskat		12.452	14.127
Anden gæld		<u>57.400</u>	<u>70.528</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>380.769</u>	<u>256.923</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.701.510</u>	<u>2.684.944</u>
Passiver i alt		<u>2.891.171</u>	<u>2.979.206</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.975	1.795
Andre finansielle omkostninger	75.381	83.531
Rentetillæg selskabsskat	374	0
	<u>80.730</u>	<u>85.326</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	12.078	13.662
Årets udskudte skat	-13.287	-13.286
	<u>-1.209</u>	<u>376</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017		<u>3.019.709</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>3.019.709</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		664.334
Årets afskrivninger		<u>60.394</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>724.728</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>2.294.981</u>

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	69.262	100.000	294.262
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	-4.601	0	-4.601
Egenkapital 31. december 2017	125.000	64.661	0	189.661

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2017 kr.	2016 kr.
Banker		
Mellem 1 og 5 år	2.320.741	2.428.021
Langfristet del	2.320.741	2.428.021
Øvrig kortfristet gæld til banker	14.547	0
Kortfristet del	14.547	0
	2.335.288	2.428.021

6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JVH Development ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.445, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 2.295.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 3.150.000 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.