

# **RTR Ejendomme ApS**

**Grønrisvej 10  
2450 København SV**

**CVR-nr. 29 21 37 47**

**Årsrapport for 2021**

**(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15. juni 2022

---

Jakob Hyldahl  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for RTR Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. juni 2022

### **Direktion**

Jakob Vedelsø Hyldahl  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

RTR Ejendomme ApS  
Grønrisvej 10  
2450 København SV

CVR-nr.: 29 21 37 47

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: København

### Direktion

Jakob Vedelsø Hyldahl, direktør

### Pengeinstitut

Handelsbanken

Sparekassen Sjælland - Fyn A/S

## **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 2021 udviser et underskud på kr. 76.898, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 198.534.

### **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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Huslejeindtægter**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **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.

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

	<b>Brugstid</b>
Øvrige bygninger	42 - 50 år

## **Anvendt regnskabspraksis**

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

### **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>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>397.524</b>	<b>208.084</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-84.194</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>313.330</b>	<b>208.084</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-137.229</u>	<u>-64.526</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>176.101</b>	<b>143.558</b>
Finansielle indtægter		687	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-275.274</u>	<u>-118.487</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-98.486</b>	<b>25.071</b>
Skat af årets resultat	3	<u>21.588</u>	<u>-5.692</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-76.898</u></b>	<b><u>19.379</u></b>
Overført resultat		<u>-76.898</u>	<u>19.379</u>
		<b><u>-76.898</u></b>	<b><u>19.379</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>10.896.095</u>	<u>6.719.906</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>10.896.095</b></u>	<u><b>6.719.906</b></u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>371.475</u>	<u>371.475</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>371.475</b></u>	<u><b>371.475</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>11.267.570</b></u>	<u><b>7.091.381</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		225.000	0
Andre tilgodehavender		150.338	4.205
Udskudt skatteaktiv		230.672	200.482
Tilgodehavende moms og afgifter		0	21.156
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>3.490</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>606.010</b></u>	<u><b>229.333</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>114.588</b></u>	<u><b>19.502</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>720.598</b></u>	<u><b>248.835</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>11.988.168</b></u></u>	<u><u><b>7.340.216</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		73.534	150.432
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>198.534</u></b>	<b><u>275.432</u></b>
Banker		1.897.400	2.100.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.728.728	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>5.626.128</u></b>	<b><u>2.100.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	115.360	0
Banker	6	202.600	2.550.014
Modtagne forudbetalinger fra kunder		63.540	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		99.378	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.469.500	2.104.208
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		838.873	0
Selskabsskat		8.972	20.763
Anden gæld		365.283	289.799
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.163.506</u></b>	<b><u>4.964.784</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>11.789.634</u></b>	<b><u>7.064.784</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>11.988.168</u></b>	<b><u>7.340.216</u></b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	78.813	0
Andre personaleomkostninger	<u>5.381</u>	<u>0</u>
	<b><u>84.194</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	48.449	9.055
Andre finansielle omkostninger	226.455	108.557
Rentetillæg selskabsskat	<u>370</u>	<u>875</u>
	<b><u>275.274</u></b>	<b><u>118.487</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	8.602	19.888
Årets udskudte skat	<u>-30.190</u>	<u>-14.196</u>
	<b><u>-21.588</u></b>	<b><u>5.692</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2021	7.631.188
Tilgang i årets løb	<u>4.313.418</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>11.944.606</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	911.282
Årets afskrivninger	<u>137.229</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>1.048.511</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>10.896.095</u></u></b>

### 5 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	150.432	275.432
Årets resultat	0	<u>-76.898</u>	<u>-76.898</u>
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u><u>125.000</u></u></b>	<b><u><u>73.534</u></u></b>	<b><u><u>198.534</u></u></b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>Banker</b>		
Efter 5 år	1.072.000	1.274.600
Mellem 1 og 5 år	<u>825.400</u>	<u>825.400</u>
Langfristet del	<u>1.897.400</u>	<u>2.100.000</u>
Inden for et år	202.600	0
Øvrig kortfristet gæld til banker	<u>0</u>	<u>2.550.014</u>
Kortfristet del	<u>202.600</u>	<u>2.550.014</u>
	<b><u>2.100.000</u></b>	<b><u>4.650.014</u></b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.256.545	0
Mellem 1 og 5 år	<u>472.183</u>	<u>0</u>
Langfristet del	<u>3.728.728</u>	<u>0</u>
Inden for et år	<u>115.360</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.844.088</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

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.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.944, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 10.155.

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