

# **RTR Ejendomme ApS**

**Grønrisvej 10  
2450 København SV**

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

**Årsrapport for 2019**

**(14. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 12. august 2020

---

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 til årsrapporten                     | 10          |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 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 12. august 2020

### **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 2019

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 2019 udviser et overskud på kr. 60.405, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 256.053.

### **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 2019 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 2019 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.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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:

|                  | Brugstid |
|------------------|----------|
| Øvrige bygninger | 42 år    |

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

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 nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>kr.   | <u>2018</u><br>kr.  |
|---|-------------|----------------------|---------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |             | <b>191.902</b>       | <b>133.837</b>      |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>                |             | <b>191.902</b>       | <b>133.837</b>      |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |             | <u>-61.634</u>       | <u>-60.394</u>      |
| <b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>        |             | <b>130.268</b>       | <b>73.443</b>       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |             | <b>130.268</b>       | <b>73.443</b>       |
| Finansielle omkostninger  | 1           | <u>-52.424</u>       | <u>-65.497</u>      |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>77.844</b>        | <b>7.946</b>        |
| Skat af årets resultat  | 2           | <u>-17.439</u>       | <u>-1.959</u>       |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b><u>60.405</u></b> | <b><u>5.987</u></b> |
| Overført resultat   |             | <u>60.405</u>        | <u>5.987</u>        |
|   |             | <b><u>60.405</u></b> | <b><u>5.987</u></b> |

## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>kr.             | <u>2018</u><br>kr.             |
|--|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                             |             |                                |                                |
| Grunde og bygninger                        |             | <u>2.224.847</u>               | <u>2.286.481</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>            | 3           | <u><b>2.224.847</b></u>        | <u><b>2.286.481</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>2.596.322</b></u>        | <u><b>2.657.956</b></u>        |
| Udskudt skatteaktiv                        |             | 186.286                        | 172.727                        |
| Periodeafgrænsningsposter                  |             | <u>3.375</u>                   | <u>3.360</u>                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                     |             | <u><b>189.661</b></u>          | <u><b>176.087</b></u>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                |             | <u><b>0</b></u>                | <u><b>5.257</b></u>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>             |             | <u><b>189.661</b></u>          | <u><b>181.344</b></u>          |
| <b>Aktiver i alt</b>                       |             | <u><u><b>2.785.983</b></u></u> | <u><u><b>2.839.300</b></u></u> |

## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>kr.      | <u>2018</u><br>kr.      |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Passiver</b>                        |             |                         |                         |
| Virksomhedskapital                     |             | 125.000                 | 125.000                 |
| Overført resultat                      |             | 131.053                 | 70.648                  |
| <b>Egenkapital</b>                     | 4           | <b><u>256.053</u></b>   | <b><u>195.648</u></b>   |
| Banker                                 |             | <u>2.100.000</u>        | <u>2.100.000</u>        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> | 5           | <b><u>2.100.000</u></b> | <b><u>2.100.000</u></b> |
| Banker                                 | 5           | 3.907                   | 0                       |
| Kreditinstitutter                      | 5           | 0                       | 98.108                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder      |             | 348.053                 | 395.532                 |
| Selskabsskat                           |             | 32.455                  | 15.673                  |
| Anden gæld                             |             | 45.515                  | 34.339                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |             | <b><u>429.930</u></b>   | <b><u>543.652</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>        |             | <b><u>2.529.930</u></b> | <b><u>2.643.652</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                  |             | <b><u>2.785.983</u></b> | <b><u>2.839.300</u></b> |
| Eventualforpligtelser                  | 6           |                         |                         |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  | 7           |                         |                         |

## Noter

|   | <u>2019</u>          | <u>2018</u>                |
|---|----------------------|----------------------------|
|   | kr.                  | kr.                        |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>                 |                      |                            |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 7.096                | 9.766                      |
| Andre finansielle omkostninger                    | 43.871               | 55.304                     |
| Rentetillæg selskabsskat                          | <u>1.457</u>         | <u>427</u>                 |
|   | <b><u>52.424</u></b> | <b><u>65.497</u></b>       |
| <br>  |                      |                            |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                   |                      |                            |
| Årets aktuelle skat                               | 30.998               | 15.246                     |
| Årets udskudte skat                               | <u>-13.559</u>       | <u>-13.287</u>             |
|   | <b><u>17.439</u></b> | <b><u>1.959</u></b>        |
| <br>  |                      |                            |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                 |                      |                            |
|   |                      | <u>Grunde og bygninger</u> |
| Kostpris 1. januar 2019                           |                      | <u>3.071.603</u>           |
| Kostpris 31. december 2019                        |                      | <u>3.071.603</u>           |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019              |                      | 785.122                    |
| Årets afskrivninger                               |                      | <u>61.634</u>              |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019           |                      | <u>846.756</u>             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>    |                      | <b><u>2.224.847</u></b>    |

## Noter

### 4 Egenkapital

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2019           | 125.000                 | 70.648               | 195.648        |
| Årets resultat                       | 0                       | 60.405               | 60.405         |
| <b>Egenkapital 31. december 2019</b> | <b>125.000</b>          | <b>131.053</b>       | <b>256.053</b> |

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                   | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Banker</b>                     |                  |                  |
| Mellem 1 og 5 år                  | 2.100.000        | 2.100.000        |
| Langfristet del                   | 2.100.000        | 2.100.000        |
| Øvrig kortfristet gæld til banker | 3.907            | 0                |
| Kortfristet del                   | 3.907            | 0                |
|                                   | <b>2.103.907</b> | <b>2.100.000</b> |

### 6 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.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.100, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 2.225.

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