

# **RTR Ejendomme ApS**

**Grønrisvej 10  
2450 København SV**

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

## **Årsrapport for 2023**

**(18. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. juni 2024

---

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	8
Balance 31. december	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 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 28. juni 2024

### **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 2023

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 2023 udviser et underskud på kr. 226.652, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 546.705.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabet har tabt kapitalen, Det forventes allerede i næste regnskabsår at give en markant forbedring af driftsresultatet. Selskabets ledelse anser, at der vil være tilstrækkelig likviditet til en fortsat drift af selskabet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for RTR Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

	<b>Brugstid</b>
Øvrige bygninger	42 - 50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 gældsmetode 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>629.413</b>	<b>15.479</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-129.963</u>	<u>-97.708</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>499.450</b>	<b>-82.229</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-244.590</u>	<u>-195.472</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>254.860</b>	<b>-277.701</b>
Finansielle indtægter		877	671
Finansielle omkostninger	2	<u>-546.051</u>	<u>-387.288</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-290.314</b>	<b>-664.318</b>
Skat af årets resultat	3	<u>63.662</u>	<u>145.731</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-226.652</u></b>	<b><u>-518.587</u></b>
Overført resultat		<u>-226.652</u>	<u>-518.587</u>
		<b><u>-226.652</u></b>	<b><u>-518.587</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	14.179.333	13.100.949
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>34.778</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>14.214.111</u></b>	<b><u>13.100.949</u></b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>371.475</u>	<u>371.475</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>371.475</u></b>	<b><u>371.475</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>14.585.586</u></b>	<b><u>13.472.424</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		314	22.003
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.125.000	675.000
Udskudt skatteaktiv		337.339	376.403
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.189</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.479.842</u></b>	<b><u>1.073.406</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.509</u></b>	<b><u>26.663</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.481.351</u></b>	<b><u>1.100.069</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>16.066.937</u></b>	<b><u>14.572.493</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-671.705	-445.053
<b>Egenkapital</b>	5	<u>-546.705</u>	<u>-320.053</u>
Banker		1.500.238	1.696.076
Gæld til realkreditinstitutter		3.492.294	3.612.825
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u>4.992.532</u>	<u>5.308.901</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	120.000	115.896
Banker	6	305.903	202.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		63.540	63.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.804	152.040
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.729.532	7.820.706
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		881.215	857.581
Anden gæld		464.116	371.282
Periodeafgrænsningsposter		20.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>11.621.110</u>	<u>9.583.645</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>16.613.642</u>	<u>14.892.546</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>16.066.937</u>	<u>14.572.493</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	123.857	90.150
Andre personaleomkostninger	<u>6.106</u>	<u>7.558</u>
	<b><u>129.963</u></b>	<b><u>97.708</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	336.639	252.001
Andre finansielle omkostninger	209.217	134.525
Valutakurstab	<u>195</u>	<u>762</u>
	<b><u>546.051</u></b>	<b><u>387.288</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-63.662</u>	<u>-145.731</u>
	<b><u>-63.662</u></b>	<b><u>-145.731</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	14.345.870	0
Tilgang i årets løb	1.316.814	40.000
Kostpris 31. december 2023	15.662.684	40.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	1.243.983	0
Årets afskrivninger	239.368	5.222
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	1.483.351	5.222
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>14.179.333</b>	<b>34.778</b>

### 5 Egenkapital

	Virksomheds-kapital	Overført re-sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	-445.053	-320.053
Årets resultat	0	-226.652	-226.652
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>-671.705</b>	<b>-546.705</b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>Banker</b>		
Efter 5 år	680.676	885.676
Mellem 1 og 5 år	<u>819.562</u>	<u>810.400</u>
Langfristet del	<u>1.500.238</u>	<u>1.696.076</u>
Inden for et år	205.000	202.600
Øvrig kortfristet gæld til banker	<u>100.903</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>305.903</u>	<u>202.600</u>
	<u><b>1.806.141</b></u>	<u><b>1.898.676</b></u>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.017.545	3.137.545
Mellem 1 og 5 år	<u>474.749</u>	<u>475.280</u>
Langfristet del	<u>3.492.294</u>	<u>3.612.825</u>
Inden for et år	<u>120.000</u>	<u>115.896</u>
	<u><b>3.612.294</b></u>	<u><b>3.728.721</b></u>

### 7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

For beskrivelse af selskabets likviditetsmæssige stilling og herunder grundlaget for aflægelse af årsrapporten under forudsætning af fortsat drift, henvises til omtalen i ledelsesberetningen.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JVH development ApS (Administrationselskab) 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.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.318, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 14.179

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