

RTR Ejendomme ApS

**Grønrisvej 10
2450 København SV**

CVR-nr. 29 21 37 47

Årsrapport for 2022

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. marts 2023

Jakob Vedelsø Hyldahl
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 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 21. marts 2023

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 2022

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 2022 udviser et underskud på kr. 518.587, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 320.053.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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.

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

	Brugstid
Øvrige bygninger	42 - 50 år

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 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.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		15.479	397.524
Personaleomkostninger	1	<u>-97.708</u>	<u>-84.194</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-82.229	313.330
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-195.472</u>	<u>-137.229</u>
Resultat før finansielle poster		-277.701	176.101
Finansielle indtægter		671	687
Finansielle omkostninger	2	<u>-387.288</u>	<u>-275.274</u>
Resultat før skat		-664.318	-98.486
Skat af årets resultat	3	<u>145.731</u>	<u>21.588</u>
Årets resultat		<u>-518.587</u>	<u>-76.898</u>
Overført resultat		<u>-518.587</u>	<u>-76.898</u>
		<u>-518.587</u>	<u>-76.898</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>13.100.949</u>	<u>10.896.095</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>13.100.949</u>	<u>10.896.095</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>13.472.424</u>	<u>11.267.570</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.003	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		675.000	225.000
Andre tilgodehavender		0	150.338
Udskudt skatteaktiv		<u>376.403</u>	<u>230.672</u>
Tilgodehavender		<u>1.073.406</u>	<u>606.010</u>
Likvide beholdninger		<u>26.663</u>	<u>114.588</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.100.069</u>	<u>720.598</u>
Aktiver i alt		<u>14.572.493</u>	<u>11.988.168</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-445.053	73.534
Egenkapital	5	-320.053	198.534
Banker		1.696.076	1.897.400
Gæld til realkreditinstitutter		3.612.825	3.728.728
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.308.901	5.626.128
Gæld til realkreditinstitutter	6	115.896	115.360
Banker	6	202.600	202.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		63.540	63.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser		152.040	99.378
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.820.706	4.469.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		857.581	838.873
Selskabsskat		0	8.972
Anden gæld		371.282	365.283
Kortfristede gældsforpligtelser		9.583.645	6.163.506
Gældsforpligtelser i alt		14.892.546	11.789.634
Passiver i alt		14.572.493	11.988.168
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	90.150	78.813
Andre personaleomkostninger	<u>7.558</u>	<u>5.381</u>
	<u>97.708</u>	<u>84.194</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	252.001	48.449
Andre finansielle omkostninger	134.525	226.455
Valutakurstab	762	0
Rentetillæg selskabsskat	<u>0</u>	<u>370</u>
	<u>387.288</u>	<u>275.274</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	8.602
Årets udskudte skat	<u>-145.731</u>	<u>-30.190</u>
	<u>-145.731</u>	<u>-21.588</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022	11.944.606
Tilgang i årets løb	<u>2.400.326</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>14.344.932</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	1.048.511
Årets afskrivninger	<u>195.472</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>1.243.983</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>13.100.949</u></u>

5 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	73.534	198.534
Årets resultat	0	<u>-518.587</u>	<u>-518.587</u>
Egenkapital 31. december 2022	<u>125.000</u>	<u>-445.053</u>	<u>-320.053</u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2022	2021
	kr.	kr.
Banker		
Efter 5 år	885.676	1.072.000
Mellem 1 og 5 år	810.400	825.400
Langfristet del	1.696.076	1.897.400
Inden for et år	202.600	202.600
Kortfristet del	202.600	202.600
	1.898.676	2.100.000
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.137.545	3.256.545
Mellem 1 og 5 år	475.280	472.183
Langfristet del	3.612.825	3.728.728
Inden for et år	115.896	115.360
	3.728.721	3.844.088

7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

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

8 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.627, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 13.101.

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