Registrerede revisorer

Bente Bille
Anders Frimann

Jens Daniel Hansen
Line Ryberg Larsen
Susanne Nielsen
Katja Jakobsen

R.C. Ejendomme ApS
Møllegårdsvej 8
4684 Holmegaard

CVR-nr: 29 83 80 54

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19/5 2020

René Christensen
Dirigent

Storegade 1
4780 Stege, Møn
Tlf.: 55 81 54 60
mail@revivision.dk
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed
Medlem af FSR – danske revisorer

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.
Selskabsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 5

Ledelsesberetning mv.
Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019
Regnskabspraksis 7
Resultatopgørelse 12
Balance 13
Specifikationer 15

Selskabet	R.C. Ejendomme ApS Møllegårdsvej 8 4684 Holmegaard	
	CVR-nr.:	29 83 80 54
	Stiftet:	18. august 2006
	Kommune:	Næstved
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	René Christensen Møllegårdsvej 8 4684 Holmegaard	
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland-Fyn Grønnegade 20 4700 Næstved	
Revisor	ReviVision Godkendt Revisionsvirksomhed Storegade 1 4780 Stege	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for R.C. Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holmegaard, den 12. maj 2020

Direktion

René Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i R.C. Ejendomme ApS
Vi har opstillet årsregnskabet for R.C. Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Stege, den 12. maj 2020

ReviVision
Godkendt Revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 76893713

Anders Frimann
Registreret revisor
mne3141

Selskabets væsentligste aktiviteter:
Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1/1 2019 - 31/12 2019 udviser et resultat på kr. 67.415, og selskabets balance pr. 31/12 2019 udviser en balancesum på kr. 2.565.741, og en egenkapital på kr. -602.890.

Selskabet har fortsat tabt hele selskabskapitalen.

Usikkerhed om fortsat drift:
Der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet er afhængig af at kreditorerne fortsat stiller kapital til rådighed. Ledelsen bedømmer dog, at kapitalen fortsat vil blive stillet til rådighed, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Der henvises til note 1 i årsregnskabet "Usikkerhed om fortsat drift".

GENERELT

Årsregnskabet for R.C. Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift idet årsrapporten udviser et positivt resultat på kr. 67.415 mens selskabets egenkapital herefter udgør kr. -602.890. Ledelsen arbejder med effektivisering i selskabet med henblik på positive resultater fremover. Det bedømmes, at kapitalen fortsat vil blive stille til rådighed over de kommende år og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger
Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder
I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet R. Christensen Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

Bygninger	50 år	0-50 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2019 TIL 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
BRUTTORESULTAT	**84.343**	**87.593**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	9.895-	9.896-
DRIFTSRESULTAT	**74.448**	**77.697**
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	90.011	65.809
Andre finansielle indtægter	8.613	8.541
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	68.995-	25.793-
Andre finansielle omkostninger	33.204-	35.762-
RESULTAT FØR SKAT	**70.873**	**90.492**
Skat af årets resultat	3.458-	38.011-
ÅRETS RESULTAT	**67.415**	**52.481**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	90.011	65.809
Overført resultat	22.596-	13.328-
DISPONERET I ALT	**67.415**	**52.481**

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger	1.312.742	1.322.637
Materielle anlægsaktiver	**1.312.742**	**1.322.637**
Kapitalinteresser i associerede virksomheder	689.795	599.784
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	435.313	426.700
Udskudt skatteaktiv	40.983	44.599
Finansielle anlægsaktiver	**1.166.091**	**1.071.083**
ANLÆGSAKTIVER	**2.478.833**	**2.393.720**
Selskabsskat	158	0
Andre tilgodehavender	76.781	70.839
Periodeafgrænsningsposter	9.969	0
Tilgodehavender	**86.908**	**70.839**
OMSÆTNINGSAKTIVER	**86.908**	**70.839**
AKTIVER	**2.565.741**	**2.464.559**

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

		2019	2018
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	147.084	57.073
	Overført resultat	874.974-	852.378-
2	**EGENKAPITAL**	**602.890-**	**670.305-**
	Gæld til realkreditinstitutter	752.646	790.970
	Kreditinstitutter	79.762	108.992
3	**Langfristede gældsforpligtelser**	**832.408**	**899.962**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	74.602	80.580
	Kreditinstitutter	50.644	50.503
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	9.144
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.157.680	2.021.185
	Anden gæld	41.868	40.847
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.429	32.643
	Kortfristede gældsforpligtelser	**2.336.223**	**2.234.902**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**3.168.631**	**3.134.864**
	PASSIVER	**2.565.741**	**2.464.559**

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2019	2018

1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet er afhængig af, at kreditorerne fortsat stiller kapital til rådighed. Ledelsen bedømmer dog, at kapitalen fortsat vil blive stillet til rådighed, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	Primo	Forslag til resultatdis-ponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	57.073	90.011	147.084
Overført resultat	852.378-	22.596-	874.974-
	670.305-	**67.415**	**602.890-**

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	843.859	798.748	46.102	574.646
Kreditinstitutter	136.682	108.262	28.500	0
	980.541	**907.010**	**74.602**	**574.646**

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med R. Christensen Holding ApS og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 812.141, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør kr. 1.312.742.

Selskabet har udstedt pantebreve for i alt kr. 1.430.000 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for gæld.