

## **RP Properties ApS**

c/o ReviPoint A/S  
Ragnagade 7  
2100 København Ø  
CVR nr. 30 73 41 06

Ekstern årsrapport for 2018/19  
(12. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den     /     2019

dirigent

## Selskabsoplysninger

RP Properties ApS  
Ragnagade 7  
2100 København Ø

CVR-nr.: 30734106  
Hjemsted: København  
Stiftet: 3. august 2007  
Regnskabsår: 2018/19

### **Direktion**

Jan Lundqvist

### **Revisor**

Lægård Revision  
Statsautoriseret Revisionsfirma  
Østerbrogade 62  
2100 København Ø  
CVR nr. 18 43 70 82

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

### **Årsregnskab 2018/19**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 for RP Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. november 2019

I direktionen:

Jan Lundqvist

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i RP Properties ApS

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RP Properties ApS for regnskabsåret 2018/19, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen og note 1, om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom i det fællesledede selskab. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. november 2019

Lægård Revision

Statsautoriseret revisionsfirma

CVR nr. 18 43 70 82

Kurt Lægård

statsautoriseret revisor

MNE15013

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejningsvirksomhed med fast ejendom, investeringsvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Vedrørende usikkerhed ved indregning og måling henvises til årsregnskabet note 1, hvori usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets ejendom beskrives.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. -124.522.

Egenkapitalen udgør kr. 583.052.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for RP Properties ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

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

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSE

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **Kapitalandele i andre kapitalselskaber**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalandeleles resultat efter skat.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

#### **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.

Selskabet har været sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder i året.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCE

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi.

Kapitalandele i fællesledede virksomheder indregnes til kostpris. Ved indregningen anvendes overgangsbestemmelserne i årsregnskabslovens §34 omkring anvendelse af den regnskabsmæssige værdi af indregnede nettoaktiver pr. 30. juni 2015, som ny kostpris.

#### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

#### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt 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.

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 amortiseret kostpris.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2018/19

	Note		2017/18
<b>BRUTTORESULTAT .....</b>		-6.875	-7.500
Indtægter af kapitalandele .....	2	20	76
Regulering af kapitalandele i fællesledede virksomheder .....		-77.254	-1.024.695
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder .....		-46.313	-55.114
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>		-130.423	-1.087.233
Skat af årets resultat .....	3	5.901	425.297
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<u>-124.522</u>	<u>-661.935</u>
 <b>RESULTATDISPONERING:</b>			
Overført resultat .....		<u>-124.522</u>	<u>-661.935</u>
<b>Resultatdisponering i alt .....</b>		<u><u>-124.522</u></u>	<u><u>-661.935</u></u>

**Balance pr. 30. juni 2019**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>		<b>30/6-18</b>
Kapitalandele i andre kapitalselskaber .....	2	13.244	13.224
Kapitalandele i fællesledede virksomheder .....	4	<u>2.215.400</u>	<u>2.292.655</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>		<u>2.228.644</u>	<u>2.305.879</u>
 <b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>		<u>2.228.644</u>	<u>2.305.879</u>
 <b>AKTIVER .....</b>		<u><u>2.228.644</u></u>	<u><u>2.305.879</u></u>

**Balance pr. 30. juni 2019**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>30/6-18</b>
Anpartskapital .....	500.000	500.000
Overført resultat .....	83.052	207.574
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>5</b>	<b>707.574</b>
Udskudt skat .....	288.413	298.966
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>288.413</b>	<b>298.966</b>
Skyldigt sambeskatningsbidrag .....	4.652	141.895
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	<b>6</b>	<b>1.133.386</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1.207.159</b>	<b>1.275.281</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	6.250	6.250
Skyldigt sambeskatningsbidrag .....	141.895	15.933
Anden gæld .....	1.876	1.876
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>150.021</b>	<b>24.058</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.357.180</b>	<b>1.299.339</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.228.644</b>	<b>2.305.879</b>
Usikkerhed ved indregning og måling af investerings- ejendomme i kapitalandele.....	1	
Eventualposter .....	7	

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme i kapitalandele

Selskabet er igennem sine kapitalandele i K/S Herning, Viborg medejjer af ejendomme der indregnes til dagsværdi. Markedsværdien er beregnet på baggrund af et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav vurderet ud fra lejernes soliditet, ejendommens beliggenhed samt vedligeholdelsesstand.

For ejendomme, der måles efter en afkastberegning jf. ovenstående, vil en ændring i afkastkravet (forretningskravet), som markedet måtte have til ejendommen, have en afsmittende effekt på ejendommens værdiansættelse. Afkastkravet er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da det fremgår af den seneste årsrapport for K/S Herning, Viborg at der pt. er forhandlinger omkring indgåelse af nye lejekontrakter. Værdiansættelsen er afhængig af disse forhandlingsresultater.

### 2 Kapitalandele i andre kapitalselskaber

	Hjemsted	Ejer- andel	Årets resultat	Egenkapital
Herning, Viborg, 2004 ApS .....	Danmark	10,0%	199	132.437
I alt .....			199	132.437
Indtægter fra kapitalandele indregnet i årsrapporten .....			20	
Regnskabsmæssig værdi indregnet i årsrapporten .....				13.244

### 3 Skat af årets resultat

**2017/18**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	4.652	141.895
Regulering af hensættelse til udskudt skat .....	-10.553	-567.192
Skat af årets resultat i alt .....	-5.901	-425.297

## Noter

### 4 Kapitalandele i fællesledede virksomheder

	Hjemsted	Ejerandel	Årets resultat	Egenkapital
K/S Herning, Viborg .....	Danmark	10,0%	<u>227.736</u>	<u>22.154.004</u>
Regnskabsmæssig værdi indregnet i årsrapporten .....				<u>2.215.400</u>

5 Egenkapital	1/7-18	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultatford.	30/6-19
Anpartskapital .....	500.000	-	-	500.000
Overført resultat .....	<u>207.574</u>	-	<u>-124.522</u>	<u>83.052</u>
I alt .....	<u>707.574</u>	<u>0</u>	<u>-124.522</u>	<u>583.052</u>

### 6 Gæld til tilknyttede virksomheder

Moderselskabet har afgivet en støtteerklæring i form af en tilbagetrædelseserklæring af sit tilgodehavende på tkr. 1.203 samt at moderselskabet først vil kræve sit tilgodehavende tilbagebetalt, når der er likviditet til det, og det er økonomisk forsvarligt.

Erklæringen er gældende til d. 30.11.2020, hvor den genforhandles.

### 7 Eventualposter

Selskabet hæfter for ikke indbetalt kontant indskud i K/S Herning, Viborg med t.kr. 2.125.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med J. Lundqvist Holding ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kilde-skat på udbytter, renter og royalties for de sambeskattede selskaber.