

# **K/S RR Ejendomsinvestering**

**C.F. Richs Vej 84, 2000 Frederiksberg**

**CVR-nr. 31 17 73 91**

**Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2016.

---

**Rune Holbech**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                 |                    |
| Ledelsespåtegning                                  | 1                  |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2                  |
| <br>   |                    |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                                | 4                  |
| <br>   |                    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>   |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 5                  |
| Resultatopgørelse                                  | 8                  |
| Balance  | 9                  |
| Noter  | 11                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S RR Ejendomsinvestering.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. marts 2016

### **Bestyrelse**

Rasmus Holbech

Rune Holbech

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i K/S RR Ejendomsinvestering**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S RR Ejendomsinvestering for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 23. marts 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Malene Mogensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Selskabet</b>    | K/S RR Ejendomsinvestering<br>C.F. Richs Vej 84<br>2000 Frederiksberg<br><br>CVR-nr.: 31 17 73 91<br>Stiftet: 10. januar 2008<br>Hjemsted: Frederiksberg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>   | Rasmus Holbech<br>Rune Holbech  |
| <b>Komplementar</b> | Komplementar RR ApS<br>C.F. Richs Vej 84<br>2000 Frederiksberg<br>CVR-nr. 31 17 28 29   |
| <b>Revision</b>     | BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Birkemose Allé 27, st.<br>6000 Kolding   |

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S RR Ejendomsinvestering er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Der afsættes ikke skat af årets resultat, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

| <u>Note</u>                                       | 2015<br>kr.     | 2014<br>kr.     |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>222.832</b>  | <b>215.323</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -92.511         | -92.511         |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>130.321</b>  | <b>122.812</b>  |
| Andre finansielle indtægter                       | 0               | 8.244           |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                 | -278.231        | -268.869        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-147.910</b> | <b>-137.813</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                 |                 |
| Disponeret fra overført resultat                  | -147.910        | -137.813        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-147.910</b> | <b>-137.813</b> |

**Balance 31. december**


---

| <b>Aktiver</b>                 | 2015                    | 2014                    |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                    | <u>kr.</u>              | <u>kr.</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                         |                         |
| Grunde og bygninger            | 4.553.408               | 4.645.919               |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>4.553.408</u>        | <u>4.645.919</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>4.553.408</u></b> | <b><u>4.645.919</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                         |                         |
| Andre tilgodehavender          | 1.165.121               | 1.328.669               |
| Periodeafgrænsningsposter      | 4.120                   | 4.120                   |
| Tilgodehavender i alt          | <u>1.169.241</u>        | <u>1.332.789</u>        |
| Likvide beholdninger           | <u>7.224</u>            | <u>5.146</u>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>1.176.465</u></b> | <b><u>1.337.935</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>5.729.873</u></b> | <b><u>5.983.854</u></b> |

**Balance 31. december**


---

| <b>Passiver</b>                                    | 2015                    | 2014                    |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>  | <u>kr.</u>              | <u>kr.</u>              |
| <b>Egenkapital</b>                                 |                         |                         |
| 3 Virksomhedskapital                               | 2.000.000               | 2.000.000               |
| 4 Overført resultat                                | -1.563.014              | -1.559.827              |
| <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b><u>436.986</u></b>   | <b><u>440.173</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |                         |                         |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter                   | <u>3.736.474</u>        | <u>3.727.011</u>        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt              | <u>3.736.474</u>        | <u>3.727.011</u>        |
| Gæld til pengeinstitutter                          | 819.191                 | 922.810                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 10.500                  | 10.500                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 250.742                 | 237.658                 |
| Anden gæld   | <u>475.980</u>          | <u>645.702</u>          |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt              | <u>1.556.413</u>        | <u>1.816.670</u>        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b><u>5.292.887</u></b> | <b><u>5.543.681</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              | <b><u>5.729.873</u></b> | <b><u>5.983.854</u></b> |
| <br><b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                         |                         |

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse og udlejning af fast ejendom.

|  | 2015<br>kr.    | 2014<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                |                |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 16.287         | 15.420         |
| Andre finansielle omkostninger                     | 261.944        | 253.449        |
|  | <b>278.231</b> | <b>268.869</b> |

|                              | 31/12 2015<br>kr. | 31/12 2014<br>kr. |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>3. Virksomhedskapital</b> |                   |                   |
| Virksomhedskapital primo     | 2.000.000         | 2.000.000         |
|                              | <b>2.000.000</b>  | <b>2.000.000</b>  |
| Det fordeles således:        |                   |                   |
| Rune Holbech                 | 1.000.000         | 1.000.000         |
| Rasmus Holbech               | 1.000.000         | 1.000.000         |
|                              | <b>2.000.000</b>  | <b>2.000.000</b>  |

### 4. Overført resultat

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Overført resultat primo                           | -1.559.827        | -1.460.401        |
| Årets overførte overskud eller underskud          | -147.910          | -137.813          |
| Årets værdiregulering af finansielle instrumenter | 144.723           | 38.387            |
|   | <b>-1.563.014</b> | <b>-1.559.827</b> |

Det fordeles således:

|                |                   |                   |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Rune Holbech   | -781.507          | -779.914          |
| Rasmus Holbech | -781.507          | -779.913          |
|                | <b>-1.563.014</b> | <b>-1.559.827</b> |

Af det overførte resultat udgør samlet urealiseret værdiregulering af finansielle instrumenter -404 t.kr.

## Noter

---

|   | 31/12 2015<br>kr.       | 31/12 2014<br>kr.       |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>    |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt        | 3.736.474               | 3.727.011               |
| Heraf forfalder inden for 1 år              | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b> | <b><u>3.736.474</u></b> | <b><u>3.727.011</u></b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år     | <u>2.642.841</u>        | <u>3.001.894</u>        |

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.736 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.553 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.