



TALKOMPAGNIET

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

R.F. Developments ApS

Kanalvej 81, Fannerup, 8560 Kolind

CVR-nr.: 31 87 57 06

Årsrapport for 2022

(1. januar - 31. december 2022)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 12 / 4 2023.

Rasmus Jensen Flarup, dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for for R.F. Developments ApS.

Årsrapporten er aflagt 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, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 12. april 2023

Direktion:

Rasmus Jensen Flarup

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i R.F. Developments ApS

Vi har opstillet årsrapporten for R.F. Developments ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornødne omhu.

Specifikationerne samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloen.

Grenaa, den 12. april 2023

Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr-nr. 33534841

Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

Selskabsoplysninger

Selskabet

R.F. Developments ApS
Kanalvej 81, Fannerup
8560 Kolind

CVR-nr.: 31 87 57 06
Stiftet: 19. januar 2017
Hjemsted: Norddjurs kommune
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Rasmus Jensen Flarup

Pengeinstitut

Sparekassen Djursland

Revisor

Talkompagniet
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Nytorv 5
8500 Grenaa
CVR 33534841

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at foretage investering i fast ejendom og drive virksomhed bestående af administration af fast ejendom og andre formuegoder samt dermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for R.F. Developments ApS for er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg efter bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

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 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.

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 normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 samt skatter fra tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50%

Restværdierne revurderes løbende.

Aktiver med en kostpris på under kr. 15.000 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 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, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidig økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2022	2021
Bruttofortjeneste	170.874	166.828
1 Personaleomkostninger	0	0
Afskrivninger	-47.146	-47.146
Resultat før finansielle poster	123.728	119.682
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	30.655	29.234
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-53.277	-35.804
Andre finansielle omkostninger	-41.776	-59.937
Resultat før skat	59.330	53.175
Skat af årets resultat	-3.353	-11.139
Årets resultat	55.977	42.036
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	55.977	42.036
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	55.977	42.036
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

Balance

Noter	31/12 2022	31/12 2021
Grunde og bygninger	<u>2.309.424</u>	<u>2.192.432</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.309.424</u>	<u>2.192.432</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.309.424</u>	<u>2.192.432</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	800.061	764.277
Andre tilgodehavender	17.268	0
Periodeafgrænsningsposter	900	0
Tilgodehavende i alt	<u>818.229</u>	<u>764.277</u>
Likvide beholdninger	<u>11.960</u>	<u>101.914</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>830.189</u>	<u>866.191</u>
Aktiver i alt	<u>3.139.613</u>	<u>3.058.623</u>

Balance

Noter	31/12 2022	31/12 2021
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-8.426	-64.403
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	116.574	60.597
Hensættelse til udskudt skat	14.559	33.701
Hensatte forpligtelser i alt	14.559	33.701
Gæld til kreditinstitutter (langfristede)	972.712	1.763.588
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	972.712	1.763.588
2 Gæld til kreditinstitutter (kortfristede)	368.308	108.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	11.400
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.632.965	1.047.799
Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	34.494	33.138
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.035.768	1.200.737
Gældsforpligtelser i alt	3.008.479	2.964.325
Passiver i alt	3.139.613	3.058.623
3 Eventualforpligtelser og sikkerheder		

	Noter	
	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitlig antal ansatte	0	0

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.031.649	972.711	58.938	722.158
Gæld til kreditinstitutter, inkl. kassekredit	309.372	0	309.372	0
	<u>1.341.022</u>	<u>972.712</u>	<u>368.310</u>	<u>722.158</u>

3. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr.2.309.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der udstedt ejerpantebrev på tkr. 1.500 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.309

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat lyder på tkr. 157.190 og fremgår af årsrapporten for R.F. Invest ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Kundenr.: 577

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Rasmus Jensen Flarup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Jensen Flarup

Direktør

ID: 66a44362-b499-4c3a-ab0c-7536b204fd94

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2023 kl.: 09:24:18

Underskrevet med MitID



Rasmus Jensen Flarup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Jensen Flarup

Dirigent

ID: 66a44362-b499-4c3a-ab0c-7536b204fd94

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2023 kl.: 09:24:18

Underskrevet med MitID



Martin Just Nielsen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Martin Just Nielsen - revisor

Revisor

ID: 68624606

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2023 kl.: 09:54:57

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: bd511ektzMR249784386

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.