

Vestre Ringgade 61
Aarhus N

Hovedgaden 34
Rønde

Østeralle 8
Ebeltoft

R.F. Developments ApS

**Kanalvej 81
Fannerup
8560 Kolind**

**ÅRSRAPPORT
2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11/6 2020

Rasmus Jensen Flarup
Dirigent

Medlem af:



TGS Global
The business network
for global entrepreneurs

CVR-nr. 31 87 57 06

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab



RevisorGruppen Danmark
Et dansk revisornetværk

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolind, den 11/6 2020

Direktion

Rasmus Jensen Flarup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i R.F. Developments ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for R.F. Developments 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.

Ebeltoft, den 11/6 2020

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

René Ferrer Ruiz
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne33710

Selskabsoplysninger

Selskabet

R.F. Developments ApS
Kanalvej 81
Fannerup
8560 Kolind

CVR-nr: 31 87 57 06
Stiftet: 3. december 2008
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Rasmus Jensen Flarup

Revisor

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Østeralle 8
8400 Ebeltøft

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. 3.898, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 3.024.346, og en egenkapital på kr. -32.312.

Ledelsen forventer at resultatet i de kommende regnskabsår vil blive positivt, således at den tabte egenkapital fuldt ud kan reableres indenfor de nærmeste regnskabsår.

Det er ledelsens vurdering at den fornødne likviditet til selskabets fortsatte drift kan tilvejebringes, hvorfor årsregnskabet kan aflægges med fortsat drift for øje. Der henvises til omtalen i note 1.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for R.F. Developments 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.

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.

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.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter samt indtægter ved udleje af varebil 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, tab på debitorer mv.

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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 administrationselskab 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 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

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

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger 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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE	156.970	83.531
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-47.146	-42.674
DRIFTSRESULTAT	109.824	40.857
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	23.984	7.563
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-26.232	-16.046
Andre finansielle omkostninger	-94.700	-86.216
RESULTAT FØR SKAT	12.876	-53.842
Skat af årets resultat	-8.978	1.975
ÅRETS RESULTAT	3.898	-51.867
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	3.898	-51.867
DISPONERET I ALT	3.898	-51.867

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2019	2018
Grunde og bygninger	2.286.724	2.333.870
Materielle anlægsaktiver	2.286.724	2.333.870
ANLÆGSAKTIVER	2.286.724	2.333.870
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	687.956	225.133
Selskabsskat	12.165	26.614
Andre tilgodehavender	0	38.779
Periodeafgrænsningsposter	0	8.462
Tilgodehavender	700.121	298.988
Likvide beholdninger	37.501	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	737.622	298.988
AKTIVER	3.024.346	2.632.858

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2019	2018
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-157.312	-161.210
2 EGENKAPITAL	-32.312	-36.210
Hensættelse til udskudt skat	27.348	6.205
HENSATTE FORPLIGTELSER	27.348	6.205
Prioritetsgæld	1.165.798	821.728
Kreditinstitutter	1.072.066	0
3 Langfristede gældsforpligtelser	2.237.864	821.728
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	107.900	49.800
Kreditinstitutter	0	1.172.683
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.000	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	640.338	586.004
Anden gæld	19.557	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	17.651	26.648
Kortfristede gældsforpligtelser	791.446	1.841.135
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.029.310	2.662.863
PASSIVER	3.024.346	2.632.858

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift

Ledelsen forventer at resultatet i de kommende regnskabsår vil blive positivt, således at den tabte egenkapital fuldt ud kan reableres indenfor de nærmeste regnskabsår. Der er efter regnskabsårets udløb ikke foretaget transaktioner eller begivenheder, som har væsentlig betydning for den fremtidige økonomiske udvikling.

Det er ledelsens vurdering at den fornødne likviditet til selskabets fortsatte drift kan tilvejebringes, hvorfor årsregnskabet kan aflægges med fortsat drift for øje.

2 Egenkapital	1/1 2019	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2019
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-161.210	3.898	-157.312
	<u>-36.210</u>	<u>3.898</u>	<u>-32.312</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	871.527	1.233.698	67.900	895.000
Kreditinstitutter	0	1.112.066	40.000	-900.000
	<u>871.527</u>	<u>2.345.764</u>	<u>107.900</u>	<u>-5.000</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er indgået leasingkontrakt på leasing af varebil, hvor der den 31. december 2019 er en restforpligtelse på 23 rater á kr. 3.174 eller i alt kr. 73.002.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nom. kr. 960.000 og kr. 430.000, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 var kr. 2.286.724.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev på kr. 500.000 og kr. 1.000.000 i ejendommen Kanalvej 81, Kolind. Den bogførte værdi af det tinglyste aktiv udgør kr. 2.286.724.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rasmus Jensen Flarup

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-096578090598

IP: 77.213.xxx.xxx

2020-06-15 09:52:50Z

NEM ID 

René Ferrer Ruiz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:38751646-RID:70460914

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-06-15 10:02:43Z

NEM ID 

Rasmus Jensen Flarup

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-096578090598

IP: 77.213.xxx.xxx

2020-06-15 10:07:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EQ18E-B57T7-A11FM-286HS-BHBXJ-VP3WT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>