

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**R.F. Developments ApS**

**Kanalvej 81  
Fannerup  
8560 Kolind**

**ÅRSRAPPORT  
2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31/5 2022

\_\_\_\_\_  
Rasmus Jensen Flarup  
Dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**CVR-nr. 31 87 57 06**

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

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 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 31/5 2022

**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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 31/5 2022

**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 01.01.2021 - 31.12.2021 udviser et resultat på kr. 42.036, og selskabets balance pr. 31.12.2021 udviser en balancesum på kr. 3.058.623, og en egenkapital på kr. 60.597.

Ledelsen forventer at resultatet i de kommende regnskabsår vil blive positivt, således at den tabte egenkapital fuldt ud kan reetableres 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 2021 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

Årsregnskabet 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. 30.700 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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. 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 provenuet 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 virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>166.828</b>	<b>176.362</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-47.146	-47.146
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>119.682</b>	<b>129.216</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.234	27.777
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-35.804	-28.229
Andre finansielle omkostninger	-59.937	-64.258
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>53.175</b>	<b>64.506</b>
Skat af årets resultat	-11.139	-13.633
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>42.036</b>	<b>50.873</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	42.036	50.873
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>42.036</b>	<b>50.873</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2021	2020
Grunde og bygninger	2.192.432	2.239.578
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.192.432</b>	<b>2.239.578</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	764.277	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>764.277</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>2.956.709</b>	<b>2.239.578</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	737.998
Selskabsskat	0	3.092
Periodeafgrænsningsposter	0	500
<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>741.590</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>101.914</b>	<b>48.782</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>101.914</b>	<b>790.372</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>3.058.623</b>	<b>3.029.950</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2021	2020
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-64.403	-106.439
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>60.597</b>	<b>18.561</b>
Hensættelse til udskudt skat	33.701	44.073
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>33.701</b>	<b>44.073</b>
Prioritetsgæld	1.030.369	1.096.043
Kreditinstitutter	733.219	1.031.260
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.047.799	687.290
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.811.387</b>	<b>2.814.593</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	108.400	110.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.400	6.000
Selskabsskat	3.777	0
Anden gæld	29.361	36.523
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>152.938</b>	<b>152.723</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>2.964.325</b>	<b>2.967.316</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>3.058.623</b>	<b>3.029.950</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Overført resultat, primo	-106.439	-157.312
Årets resultat	42.036	50.873
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-64.403</b>	<b>-106.439</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>60.597</b>	<b>18.561</b>

## Noter

2021                      2020

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Ledelsen forventer at resultatet i de kommende regnskabsår vil forblive positivt, således at den tabte egenkapital fuldt ud kan reetableres 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 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.165.842	1.098.369	68.000	755.000
Kreditinstitutter	1.071.659	773.619	40.400	571.600
Gæld til tilknyttede virksomheder	687.290	1.047.799	0	0
	<u>2.924.791</u>	<u>2.919.787</u>	<u>108.400</u>	<u>1.326.600</u>

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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.

### 4 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 2021 var kr. 2.192.432.

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. 2.192.432.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: 62.107.xxx.xxx

2022-05-31 20:24:22 UTC

NEM ID 

## René Ferrer Ruiz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: CVR:38751646-RID:70460914

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-05-31 21:46:50 UTC

NEM ID 

## Rasmus Jensen Flarup

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-096578090598

IP: 77.213.xxx.xxx

2022-06-01 04:32:22 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MMNDC-U11BB-TZQTQ-X1VJT-5S1OK-76K3D

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>