

## **RD Ejendom ApS**

Islevdalvej 148, st. th.  
2610 Rødovre

CVR-nr. 32 15 30 97

### **Årsrapport for 2017**

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. juni 2018

---

René Sehard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for RD Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 11. juni 2018

### **Direktion**

Dan Johansen

Henrik Jørgen Larsen

René Sehard

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i RD Ejendom ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RD Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, den 11. juni 2018

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Lasse Nørgård

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10675

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

RD Ejendom ApS  
Islevdalvej 148, st. th.  
2610 Rødovre

CVR-nr.: 32 15 30 97

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 5. maj 2009

Hjemsted: Rødovre

### Direktion

Dan Johansen  
Henrik Jørgen Larsen  
René Sehard

### Revisor

Crowe Horwath  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb og salg af ejendomme, vedligeholdelse og istandsættelse heraf og hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 202.256, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 95.932.

Selskabet havde ved årets begyndelse 1 ejendom, og har i regnskabsåret erhvervet 4 ejendomme. Der er i regnskabsåret solgt en ejendom. Det er besluttet, at der ikke fremover vil blive erhvervet ejendomme med henblik på længerevarende eje, hvorfor alle selskabets ejendomme sættes til salg. En ejendom er solgt i 2018 med en mindre avance.

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et tab, hvorved anpartskapitalen er tabt, og selskabet er derfor omfattet af selskabslovens kapitaltabsregler.

Selskabets ledelse er opmærksom på dette. Det er ledelsens forventning, at selskabet igennem driften vil kunne retablere kapitalen i løbet af det kommende regnskabsår. Ud over at få solgt de resterende ejendomme og derved nedbringe gælden, vil selskabets omkostningsstruktur blive tilpasset. Selskabets kapitalejere har afgivet støtteerklæring, ligesom de træder tilbage for andre kreditorer.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for RD Ejendom ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter, tab- og avancer ved salg af ejendomme og med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for tilsvarende ejendomskategori inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes underhensyntagen til de eksisterende lejekontrakters uopsigelsesperiode, de eksisterende lejes bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Varebeholdninger**

Fast ejendom bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet kordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>252.607</b>	<b>185</b>
Personaleomkostninger		<u>-326.618</u>	<u>-54</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-74.011</b>	<b>131</b>
Finansielle indtægter		9.070	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-194.361</u>	<u>-116</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-259.302</b>	<b>15</b>
Skat af årets resultat		<u>57.046</u>	<u>6</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-202.256</u></b>	<b><u>21</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-202.256</u>	<u>21</u>
		<b><u>-202.256</u></b>	<b><u>21</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investerings- ejendomme		0	2.652
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>2.652</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		573.800	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>573.800</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>573.800</u>	<u>2.652</u>
Varebeholdninger		6.427.668	0
<b>Varebeholdninger</b>		<u>6.427.668</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		57.046	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>57.046</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>27.314</u>	<u>2.023</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>6.512.028</u>	<u>2.023</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>7.085.828</u>	<u>4.675</u>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		-220.932	-18
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-95.932</b>	<b>107</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.177.867	1.544
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>4.177.867</b>	<b>1.544</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	0	80
Banker	4	644	0
Anden gæld		3.003.249	2.944
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.003.893</b>	<b>3.024</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.181.760</b>	<b>4.568</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.085.828</b>	<b>4.675</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	
	kr.	t.kr.	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	116	
Andre finansielle omkostninger	<u>194.361</u>	<u>0</u>	
	<b><u>194.361</u></b>	<b><u>116</u></b>	
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Investerings-</u>	
		<u>ejendomme</u>	
Kostpris 1. januar 2017		2.652.215	
Overførsler i årets løb		<u>-2.652.215</u>	
Kostpris 31. december 2017		<u>0</u>	
Opskrivninger 1. januar 2017		<u>0</u>	
Opskrivninger 31. december 2017		<u>0</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<b><u>0</u></b>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>kapital</u>	<u>resultat</u>	
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	-18.676	106.324
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-202.256</u>	<u>-202.256</u>
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-220.932</u></b>	<b><u>-95.932</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	t.kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	1.144
Mellem 1 og 5 år	<u>4.177.867</u>	<u>400</u>
Langfristet del	4.177.867	1.544
Inden for et år	<u>0</u>	<u>80</u>
	<b><u>4.177.867</u></b>	<b><u>1.624</u></b>

Selskabets prioritetsgæld forventes indfriet i det kommende regnskabsår i forbindelse med salget af ejendomsporteføljen.

### 5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet havde ved årets begyndelse 1 ejendom, og har i regnskabsåret erhvervet 4 ejendomme. Der er i regnskabsåret solgt en ejendom. Det er besluttet, at der ikke fremover vil blive erhvervet ejendomme med henblik på længerevarende eje, hvorfor alle selskabets ejendomme sættes til salg. En ejendom er solgt i 2018 med en mindre avance.

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et tab, hvorved anpartskapitalen er tabt, og selskabet er derfor omfattet af selskabslovens kapitaltabsregler.

Selskabets ledelse er opmærksom på dette. Det er ledelsens forventning, at selskabet igennem driften vil kunne retablere kapitalen i løbet af det kommende regnskabsår. Ud over at få solgt de resterende ejendomme og derved nedbringe gælden, vil selskabets omkostningsstruktur blive tilpasset. Selskabets kapitalejere har afgivet støtteerklæring, ligesom de træder tilbage for andre kreditorer.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4,2 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger indregnet som Varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 6,4 mio. kr.