

## **RD Ejendom ApS**

Islevdalvej 148, st. th.  
2610 Rødovre

CVR-nr. 32 15 30 97

### **Årsrapport for 2018**

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. juni 2019

---

René Sehard  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	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 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 11. juni 2019

### **Direktion**

Dan Johansen

Henrik Jørgen Larsen

René Sehard

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i RD Ejendom ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RD Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 4 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet har haft et tab i regnskabsåret, og derfor fortsat er omfattet af selskabslovens kapitaltabsregler. Ledelsen har redegjort for, hvorledes denne forventes retableret. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 2019

CVR-nr. 33 25 68 76



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 2018

Stiftet: 5. maj 2009

Hjemsted: Rødovre

### Direktion

Dan Johansen  
Henrik Jørgen Larsen  
René Sehard

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
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 2018 udviser et underskud på kr. 726.501, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 822.433.

Selskabet er 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 de kommende regnskabsår. Ud over at få solgt de resterende ejendomme og derved nedbringe gælden, vil selskabets omkostningsstruktur blive tilpasset. Selskabets kapitalejere har til selskabet udlånt t.kr. 2.395 og 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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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

### Bruttotab

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.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **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 sambeskatte 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**

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

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 nominel værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-187.428</b>	<b>253</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-295.775</u>	<u>-327</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-483.203</b>	<b>-74</b>
Finansielle indtægter		0	9
Finansielle omkostninger		<u>-186.252</u>	<u>-194</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-669.455</b>	<b>-259</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-57.046</u>	<u>57</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-726.501</u></b>	<b><u>-202</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-726.501</u>	<u>-202</u>
		<b><u>-726.501</u></b>	<b><u>-202</u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>3.800</u>	<u>574</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.800</b></u>	<u><b>574</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.800</b></u>	<u><b>574</b></u>
Varebeholdninger		<u>3.523.553</u>	<u>6.427</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u><b>3.523.553</b></u>	<u><b>6.427</b></u>
Andre tilgodehavender		10.832	0
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>57</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>10.832</b></u>	<u><b>57</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>110.091</b></u>	<u><b>27</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.644.476</b></u>	<u><b>6.511</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.648.276</b></u></u>	<u><u><b>7.085</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		-947.433	-221
<b>Egenkapital</b>	3	<u><b>-822.433</b></u>	<u><b>-96</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>4.178</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u><b>0</b></u>	<u><b>4.178</b></u>
Banker	4	1.926.950	1
Anden gæld		<u>2.543.759</u>	<u>3.002</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>4.470.709</b></u>	<u><b>3.003</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>4.470.709</b></u>	<u><b>7.181</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>3.648.276</b></u></u>	<u><u><b>7.085</b></u></u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
	kr.	t.kr.	
<b>1 Personalemkostninger</b>			
Lønninger	292.985	324	
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.790</u>	<u>3</u>	
	<b><u>295.775</u></b>	<b><u>327</u></b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat	<u>57.046</u>	<u>-57</u>	
	<b><u>57.046</u></b>	<b><u>-57</u></b>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	-220.932	-95.932
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-726.501</u>	<u>-726.501</u>
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-947.433</u></b>	<b><u>-822.433</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018	2017
	kr.	t.kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	4.178
Langfristet del	0	4.178
Inden for et år	0	0
	<b>0</b>	<b>4.178</b>

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

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et tab, hvorfor anpartskapitalen fortsat er tabt, og selskabet fortsat er 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 de 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 Eventualposter mv.

Selskabet har været sambeskattet indtil 10. januar 2017 og hæfter for forfaldne selskabsskatter mv. indtil datoen for udtræden af sambeskatningen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der lyst pant i grunde og bygninger indregnet som Varebeholdninger, for 3,0 mio. kr. Den bogførte værdi af de omfattede grunde og bygninger pr. 31. december 2018 udgør 3 mio. kr.

Af selskabets likvide beholdninger pr. 31. december 2018 t.kr. 110, er t.kr. 12 deponeret i forbindelse med berigtigelse af ejendomshandel.