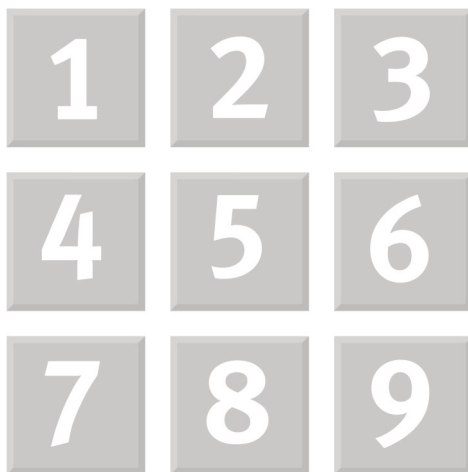


R + R Ejendomme A/S

Mosegård Park 98
3500 Værløse

CVR-nr. 32 77 71 12

(8. regnskabsår)



Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 1. maj 2018

Susanne Rugtved Rønnow
dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december 2017	12
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

R + R Ejendomme A/S
Mosegård Park 98
3500 Værløse

CVR-nr.: 32 77 71 12

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 1. februar 2010

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Værløse

Bestyrelse

Ole Rugtved, formand
Susanne Rugtved Rønnow
Hans Rønnow

Direktion

Susanne Rugtved Rønnow, direktør

Revision

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for R + R Ejendomme A/S.

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.

Værløse, den 20. marts 2018

Direktion

Susanne Rugtved Rønnow
direktør

Bestyrelse

Ole Rugtved
formand

Susanne Rugtved Rønnow

Hans Rønnow

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i R + R Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for R + R Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 20. marts 2018

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 54 87 99 11

Carsten Bjørn Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10077

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje erhvervsejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 652.177, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 8.222.811.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for R + R Ejendomme A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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

Bruttoresultat

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af omkostninger til hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, lokaler og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

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.

Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

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

		Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år 0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Investeringsjendommen er værdiansat med baggrund i et afkastkrav på 7,50%.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

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 og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		1.288.527	1.390.423
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-8.024	-24.010
Andre eksterne omkostninger		-365.063	-348.822
Bruttoresultat		915.440	1.017.591
Personaleomkostninger	1	-401.047	-401.149
Resultat før af- og nedskrivninger		514.393	616.442
Afskrivning af materielle anlægsaktiver	2	-30.200	-30.200
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		484.193	586.242
Værdiregulering af investeringsejendom		500.000	100.000
Resultat før finansielle poster		984.193	686.242
Finansielle indtægter		-8.832	-12.490
Finansielle omkostninger	3	-117.276	-132.327
Resultat før skat		858.085	541.425
Skat af årets resultat	4	-205.908	-93.845
Årets resultat		652.177	447.580
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		94.000	90.000
Overført resultat		558.177	357.580
		652.177	447.580

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	14.600.000	14.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	50.333	80.533
Materielle anlægsaktiver		14.650.333	14.180.533
Anlægsaktiver i alt		14.650.333	14.180.533
Selskabsskat		13.262	0
Tilgodehavender		13.262	0
Værdipapirer		0	158.339
Værdipapirer		0	158.339
Likvide beholdninger		2.816.510	3.834.697
Omsætningsaktiver i alt		2.829.772	3.993.036
Aktiver i alt		17.480.105	18.173.569

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		7.628.811	7.070.634
Foreslået udbytte for regnskabsåret		94.000	90.000
Egenkapital	7	8.222.811	7.660.634
Hensættelse til udskudt skat		1.197.652	1.049.217
Hensatte forpligtelser i alt		1.197.652	1.049.217
Gæld til realkreditinstitutter		6.637.885	6.726.929
Deposita		495.843	483.832
Langfristede gældsforpligtelser	8	7.133.728	7.210.761
Gæld til realkreditinstitutter	8	88.000	87.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.409	44.983
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		69.904	1.450.601
Selskabsskat		0	11.281
Anden gæld		728.601	659.092
Kortfristede gældsforpligtelser		925.914	2.252.957
Gældsforpligtelser i alt		8.059.642	9.463.718
Passiver i alt		17.480.105	18.173.569
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

1 Personaleomkostninger

Lønninger	400.000	400.000
Andre omkostninger til social sikring	1.047	1.149
	<u>401.047</u>	<u>401.149</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

2 Afskrivning af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>30.200</u>	<u>30.200</u>
	<u>30.200</u>	<u>30.200</u>

2017
kr.

2016
kr.

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>117.276</u>	<u>132.327</u>
	<u>117.276</u>	<u>132.327</u>

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	57.275	65.293
Årets udskudte skat	148.435	67.107
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>198</u>	<u>-38.555</u>
	<u>205.908</u>	<u>93.845</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>10.637.767</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>10.637.767</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	3.462.233
Årets værdireguleringer	<u>500.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>3.962.233</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>14.600.000</u></u>

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>151.000</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>151.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	70.467
Årets afskrivninger	<u>30.200</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>100.667</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>50.333</u></u>

Noter

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	7.070.634	90.000	7.660.634
Betalt ordinært udbytte	0	0	-90.000	-90.000
Årets resultat	0	558.177	94.000	652.177
Egenkapital 31. december 2017	500.000	7.628.811	94.000	8.222.811

8 Langfristede gældsforpligtelser

	2017 kr.	2016 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.182.885	6.276.929
Mellem 1 og 5 år	455.000	450.000
Langfristet del	6.637.885	6.726.929
Inden for et år	88.000	87.000
	6.725.885	6.813.929
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	495.843	483.832
Langfristet del	495.843	483.832
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	495.843	483.832

9 Eventualposter m.v.

Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.728, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 14.600.