

# **RBC Ejendomme ApS**

**Amtsvejen 312, 3390 Hundested**

**CVR-nr. 34 70 09 66**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2020.

---

**René Bjerg Christensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledelsespåtegning                                | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2                  |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                       |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 3                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 4                  |
| Resultatopgørelse                                | 8                  |
| Balance  | 9                  |
| Egenkapitalopgørelse                             | 11                 |
| Noter  | 12                 |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for RBC Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundested, den 19. maj 2020

### **Direktion**

René Bjerg Christensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i RBC Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for RBC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Hillerød, den 19. maj 2020

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Morten Munk**  
statsautoriseret revisor  
mne32771

**Kim Kjellberg**  
statsautoriseret revisor  
mne29452

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | RBC Ejendomme ApS<br>Amtsvejen 312<br>3390 Hundested   |
|                        | CVR-nr.: 34 70 09 66   |
|                        | Stiftet: 11. september 2012  |
|                        | Hjemsted: Halsnæs  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>7. regnskabsår                                      |
| <b>Direktion</b>       | René Bjerg Christensen   |
| <b>Revisor</b>         | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Nordstensvej 11<br>3400 Hillerød |
| <b>Bankforbindelse</b> | Jyske Bank A/S   |
| <b>Modervirksomhed</b> | Nordsjællands Industriservice ApS  |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for RBC Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser

for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle forpligtelser samt til-læg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskat-tede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomhe-der med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Oversti-ger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids-punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år    | 0 %       |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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

| <u>Note</u>  | <u>2019</u><br>kr. | <u>2018</u><br>kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>153.331</b>     | <b>134.080</b>     |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver        | -23.636            | -23.636            |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0                  | 1.473              |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                        | -12.567            | -18.920            |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>117.128</b>     | <b>92.997</b>      |
| 3 Skat af årets resultat                                 | -30.968            | -25.652            |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>86.160</b>      | <b>67.345</b>      |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                    |                    |
| Overføres til overført resultat                          | 86.160             | 67.345             |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>86.160</b>      | <b>67.345</b>      |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |  | 2019             | 2018             |
|--------------------------|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u>              |  | <u>kr.</u>       | <u>kr.</u>       |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                  |                  |
| 4                        | Grunde og bygninger                          | 1.484.253        | 1.507.889        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | 1.484.253        | 1.507.889        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>1.484.253</b> | <b>1.507.889</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                  |                  |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 213.473          | 131.473          |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | 213.473          | 131.473          |
|                          | Likvide beholdninger                         | 18.611           | 20.439           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>232.084</b>   | <b>151.912</b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>1.716.337</b> | <b>1.659.801</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                                   | 2019                    | 2018                    |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                                       | <u>kr.</u>              | <u>kr.</u>              |
| <b>Egenkapital</b>                                |                         |                         |
| Virksomhedskapital                                | 80.000                  | 80.000                  |
| Overført resultat                                 | 676.806                 | 590.646                 |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b><u>756.806</u></b>   | <b><u>670.646</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |                         |                         |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter                  | 623.249                 | 652.217                 |
| Deposita  | 82.500                  | 66.500                  |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>705.749</u>          | <u>718.717</u>          |
| Kortfristet del af langfristet gæld               | 23.150                  | 17.316                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 175.294                 | 185.642                 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse             | 6.620                   | 14.078                  |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 30.968                  | 25.652                  |
| Anden gæld  | 6.250                   | 6.250                   |
| Periodeafgrænsningsposter                         | 11.500                  | 21.500                  |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>253.782</u>          | <u>270.438</u>          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b><u>959.531</u></b>   | <b><u>989.155</u></b>   |
| <b>Passiver i alt</b>                             | <b><u>1.716.337</u></b> | <b><u>1.659.801</u></b> |

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**7 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

|  | <b>Virksomhedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført resultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019               | 80.000                            | 590.646                          | 670.646              |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                                 | 86.160                           | 86.160               |
|  | <b>80.000</b>                     | <b>676.806</b>                   | <b>756.806</b>       |

## Noter

---

|  | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|--|------------------|------------------|
| <b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>   |                  |                  |
| Selskabets formål er handel med ejendomme og udlejning af ejendomme, samt en hvilken som helst dermed beslægtet virksomhed |                  |                  |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>  |                  |                  |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder   | 0                | 5.407            |
| Andre finansielle omkostninger   | 12.567           | 13.513           |
|  | <b>12.567</b>    | <b>18.920</b>    |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>   |                  |                  |
| Skat af årets resultat   | 30.968           | 25.652           |
|  | <b>30.968</b>    | <b>25.652</b>    |
| <b>4. Grunde og bygninger</b>  |                  |                  |
| Kostpris 1. januar 2019  | 1.626.067        | 1.626.067        |
| <b>Kostpris 31. december 2019</b>  | <b>1.626.067</b> | <b>1.626.067</b> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019   | -118.178         | -94.542          |
| Årets afskrivninger  | -23.636          | -23.636          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>   | <b>-141.814</b>  | <b>-118.178</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>   | <b>1.484.253</b> | <b>1.507.889</b> |
| <b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>   |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt   | 646.399          | 669.533          |
| Heraf forfalder inden for 1 år   | -23.150          | -17.316          |
|  | <b>623.249</b>   | <b>652.217</b>   |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | 600.000          | 600.000          |

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 646 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 816 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nordsjællands Industriservice ApS, CVR-nr. 27210929 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.