

RK 3 ApS

Kirkebakke Alle 13
2625 Vallensbæk

Årsrapport
1. oktober 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

11/01/2019

Søren Noltensmejer
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

RK 3 ApS
Kirkebakke Alle 13
2625 Vallensbæk

CVR-nr: 35039376
Regnskabsår: 01/10/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har aflagt årsrapport for 1.10.18 - 31.12.18. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Der er vor opfattelse, at årsrapporten er aflagt efter lovgivningens krav og kravene i henhold til danske regnskabsvejledninger. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsrapporten giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling, samt resultatet.

Direktion og bestyrelse er fortsat af den opfattelse, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Vallensbæk, den 11/01/2019

Direktion

Alexandra Felix Noltensmejer
Direktør

Søren Noltensmejer
Direktør

Bestyrelse

Alexandra Felix Noltensmejer
Bestyrelsesmedlem

Poul Hedegaard Andersen
Bestyrelsesmedlem

Søren Noltensmejer
Bestyrelsesmedlem

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse af RK 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RK 3 ApS for året 01.10.18-31.12.18 på grundlag af de oplysninger De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver (ISRS) 4410DK, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentation af årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Roskilde, 11/01/2019

Claus Nielsen , mne1770
Reg. revisor HD (R)
Revision Ryttergaarden P/S
CVR: 36908114

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet driver virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet har af hensyn til koncernselskaber omlagt regnskabsår.
Omlægningsperiode er 01.10.18-31.12.18.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlig usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet pr. 11.02.2013

Årets resultat udgør kr. 138.271

Egenkapitalen pr. 31.12.2018 sammensætter sig således:

Anpartskapital	80.000
Overført resultat	1.108.980
Andre reserver	2.972.305
	4.161.285

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 01.10.18-31.12.18 og den økonomiske stilling pr. 31. december 2018.

Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. For andre poster i balancen benyttes transaktionsdagens kurs.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udførte arbejder indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. (af særlige konkurrencemæssige hensyn er posten indeholdt i posten Bruttofortjeneste)

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg

Bruttofortjeneste/tab

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og omkostninger, andre eksterne omkostninger samt dagsværdiregulering af af investeringsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsessummen med tillæg af omkostninger foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdiregulering

i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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

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

Tekniske anlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris på under 12 tkr. 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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider måles til dagskurs.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 en skattesats på 22%.

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, 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.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2018 kr.
Bruttoresultat		247.619	272.380
Personaleomkostninger		-11.092	-123.156
Resultat af ordinær primær drift		236.527	149.224
Øvrige finansielle omkostninger		-59.256	-64.468
Ordinært resultat før skat		177.271	84.756
Skat af årets resultat	1	-39.000	-19.374
Årets resultat		138.271	65.382
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		138.271	
I alt		138.271	

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		10.000.000	10.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	10.000.000	10.000.000
Anlægsaktiver i alt		10.000.000	10.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		235.000	255.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.270.832	2.270.832
Andre tilgodehavender		253.113	260.798
Periodeafgrænsningsposter		29.132	61.860
Tilgodehavender i alt		2.788.077	2.848.490
Likvide beholdninger		177.299	14.541
Omsætningsaktiver i alt		2.965.376	2.863.031
Aktiver i alt		12.965.376	12.863.031

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		2.972.305	2.972.305
Overført resultat		1.108.980	970.709
Egenkapital i alt		4.161.285	4.023.014
Hensættelse til udskudt skat		925.017	925.017
Hensatte forpligtelser i alt		925.017	925.017
Gæld til realkreditinstitutter		5.072.997	5.145.680
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.800.000	1.800.000
Skyldig selskabsskat		39.000	65.602
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.911.997	7.011.282
Gæld til realkreditinstitutter		300.000	300.000
Skyldig selskabsskat		111.812	46.210
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		555.265	557.508
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		967.077	903.718
Gældsforpligtelser i alt		7.879.074	7.915.000
Passiver i alt		12.965.376	12.863.031

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	80.000	2.972.305	970.709	4.023.014
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	138.271	138.271
Egenkapital, ultimo	80.000	2.972.305	1.108.980	4.161.285

Udover ovenstående har der ikke været ændringer i selskabets anpartskapital de seneste 5 år.

Noter

1. Skat af årets resultat

	01.10.18-31.12.18	01.07.18-30.09.18
	kr.	kr.
Aktuel skat	39.000	19.374
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>39.000</u>	<u>19.374</u>
Den udskudte skat andrager	<u>925.017</u>	<u>925.017</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger
	kr.
Kostpris primo	<u>6.582.485</u>
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>6.582.485</u>
Opskrivninger primo	0
Årets op/nedskrivninger	3.417.515
Afgang i året	0
Samlede op/nedskrivninger ultimo	3.417.515
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.000.000</u>

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Der er tinglyst pant i selskabets ejendom til fordel for pantebrevsgæld.

4. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på selskabet er selskabets anpartshavere, bestyrelse og direktører.

Alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår.