

---

# ***RG Ejendomme ApS***

Neptunvej 1, 7620 Lemvig

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 35 87 06 95

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 17/3 2020

Jesper Berg Kristensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for RG Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 17. marts 2020

## Direktion

Jesper Berg Kristensen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i RG Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RG Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Holstebro, den 17. marts 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

H. C. Krogh

statsautoriseret revisor

mne9693

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

RG Ejendomme ApS  
Neptunvej 1  
7620 Lemvig

CVR-nr.: 35 87 06 95  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Lemvig

**Direktion**

Jesper Berg Kristensen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hjaltesvej 16  
7500 Holstebro

**Pengeinstitut**

Nordea  
Østergade 4-6  
7400 Herning

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.688.330</b>	<b>2.548.605</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-824.493	-678.614
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.863.837</b>	<b>1.869.991</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		106.586	0
Finansielle omkostninger	2	-245.195	-389.174
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.725.228</b>	<b>1.480.817</b>
Skat af årets resultat	3	-367.359	-325.456
<b>Årets resultat</b>		<b>1.357.869</b>	<b>1.155.361</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		106.586	0
Overført resultat		251.283	-1.844.639
		<b>1.357.869</b>	<b>1.155.361</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		10.179.347	10.620.905
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.670.117	873.474
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>11.849.464</b>	<b>11.494.379</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	3.312.459	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.312.459</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.161.923</b>	<b>11.494.379</b>
Periodeafgrænsningsposter		38.134	37.161
<b>Tilgodehavender</b>		<b>38.134</b>	<b>37.161</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>3.811.599</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>38.134</b>	<b>3.848.760</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.200.057</b>	<b>15.343.139</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		106.586	0
Overført resultat		926.393	675.110
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	3.000.000
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>2.082.979</b>	<b>3.725.110</b>
Hensættelse til udskudt skat		73.135	55.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>73.135</b>	<b>55.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.546.917	10.022.047
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>9.546.917</b>	<b>10.022.047</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	470.617	458.803
Kreditinstitutter		2.093.797	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		357.473	389.437
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		349.207	357.456
Anden gæld		225.932	335.286
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.497.026</b>	<b>1.540.982</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.043.943</b>	<b>11.563.029</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.200.057</b>	<b>15.343.139</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udøve virksomhed med investering i ejendomme til udlejning til erhverv og beboelse.

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	59.085
Andre finansielle omkostninger	<u>245.195</u>	<u>330.089</u>
	<b><u>245.195</u></b>	<b><u>389.174</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	349.207	357.456
Årets udskudte skat	18.135	-32.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>17</u>	<u>0</u>
	<b><u>367.359</u></b>	<b><u>325.456</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	I alt DKK
Kostpris 1. januar	12.176.129	1.191.101	13.367.230
Tilgang i årets løb	0	1.179.578	1.179.578
Kostpris 31. december	12.176.129	2.370.679	14.546.808
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.555.224	317.627	1.872.851
Årets afskrivninger	441.558	382.935	824.493
Ned- og afskrivninger 31. december	1.996.782	700.562	2.697.344
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>10.179.347</b>	<b>1.670.117</b>	<b>11.849.464</b>
Afskrives over	25 år	5 år	

## 5 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2019 DKK	2018 DKK
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	3.205.873	0
Kostpris 31. december	3.205.873	0
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets resultat	106.586	0
Værdireguleringer 31. december	106.586	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.312.459</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
RG Ejendomme II Aps	Lemvig	500.000	51%

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	0	675.110	3.000.000	3.725.110
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat	0	106.586	251.283	1.000.000	1.357.869
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>106.586</b>	<b>926.393</b>	<b>1.000.000</b>	<b>2.082.979</b>

## 7 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:

	2019 DKK	2018 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	7.573.123	8.090.102
Mellem 1 og 5 år	1.973.794	1.931.945
Langfristet del	9.546.917	10.022.047
Inden for 1 år	470.617	458.803
	<b>10.017.534</b>	<b>10.480.850</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.179.347	10.620.905
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	262.224	262.224
Mellem 1 og 5 år	262.224	524.448
	<b>524.448</b>	<b>786.672</b>

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for mellemværende med bankforbindelse for RG Rom Gummi A/S, United Foam ApS, RG Group ApS og RG Ejendomme II ApS.

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtet sig til at købe resterende nominelle kapitalandele i datterselskab, svarende til 49 %, som successivt overdrages t.o.m. d. 1/1 2023.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jesper Berg Holding ApS, der er administrations-selskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RG Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning, som består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med det danske moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat ved-

## Noter til årsregnskabet

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Finansielle 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.