

***RR Bolig ApS***

***Colbjørnsensvej 5  
4800 Nykøbing F***

***CVR-nr. 36731176***

***ÅRSRAPPORT  
for perioden  
1. januar 2018 til 31. december 2018***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 10/5 2019

---

Rune Knudsen  
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

RR Bolig ApS  
Colbjørnsensvej 5  
4800 Nykøbing F

E-mail: Rshouldcroft@gmail.com

CVR-nr.: 36 73 11 76  
Stiftet: 30. april 2015  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Kundenr.: 987

**Direktion**

Rune Knudsen  
Robert Scott Houldcroft

**Pengeinstitut**

Danske Bank

**Revisor**

Buch & Nørgaard A/S  
Kleins Vej 7  
4930 Maribo

**Ejerforhold**

Rune Knudsen, Gaabensevej 64, 4800 Nykøbing F  
Robert Scott Houldcroft, Colbjørnsensvej 5, 4800 Nykøbing F

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for RR Bolig 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 6/3 2019

### **Direktion**

Rune Knudsen

Robert Scott Houldcroft

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i RR Bolig ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for RR Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Etiske 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.

Maribo, den 12/4 2019

Buch & Nørgaard A/S

CVR-nr.: 71344517

Jan Buch  
Registreret revisor  
mne2445

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at drive køb/salg og udlejning af fastt ejendom samt andet efter direktionens skøn derved beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for RR Bolig ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Regnskabspraksis for indretning af investeringsejendomme er ændret fra kostpris til beregnet dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den ændrede regnskabspraksis er i overensstemmelse med årsregnskabsloven indregnet i sammenligningstallene.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. note 4.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med tkr. 0. Årets skat af praksisændringen udgør tkr. 0, hvorefter årets resultat efter skat forøges med tkr. 0. Balancesummen forøges med tkr. 526, mens egenkapitalen pr. 31. december 2018 forøges med tkr. 526.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af valuar vurdering.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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. 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 nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>115.812</b>	<b>166</b>
1 Personaleomkostninger .....	-5.058	-59
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	17.071	-9
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>127.825</b>	<b>98</b>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1.103.593	0
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.231.418</b>	<b>98</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-43.150	-56
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.188.268</b>	<b>42</b>
Skat af årets resultat .....	-370.280	-16
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>817.988</b>	<b>26</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	817.988	26
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>817.988</b>	<b>26</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
AKTIVER

	2018	2017 kr. 1000
3 Grunde og bygninger.....	4.097.432	1.093
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>4.097.432</b>	<b>1.093</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>4.097.432</b>	<b>1.093</b>
Andre tilgodehavender .....	-5.752	5
Periodeafgrænsningsposter.....	1.780	11
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>-3.972</b>	<b>16</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>43.594</b>	<b>602</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>39.622</b>	<b>618</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>4.137.054</b>	<b>1.711</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	50.000	50
Overført resultat .....	1.393.821	50
<b>4 EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.443.821</b>	<b>100</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	393.129	23
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>393.129</b>	<b>23</b>
Prioritetsgæld .....	1.421.034	1.487
Deposita.....	76.100	54
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.497.134</b>	<b>1.541</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	-527	-7
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	10.000	10
Anden gæld .....	47.997	44
<b>5 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....</b>	<b>745.500</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>802.970</b>	<b>47</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>2.300.104</b>	<b>1.588</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.137.054</b>	<b>1.711</b>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2018	2017 kr. 1000
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger .....	0	58
Andre omkostninger til social sikring .....	5.058	1
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b>5.058</b>	<b>59</b>
Der har i regnskabsåret gennemsnitligt været 1 ansat.		
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1.103.593	0
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt .....</b>	<b>1.103.593</b>	<b>0</b>
		Grunde og bygninger
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....		1.634.799
Tilgang i årets løb .....		1.359.040
Kostpris 31. december 2018		2.993.839
Årets opskrivninger .....		1.103.593
Opskrivninger 31. december 2018		1.103.593
Af-/nedskrivninger, primo .....		-17.071
Årets af-/nedskrivninger .....		17.071
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.097.432</b>

## NOTER

	Primo	Praksis ændringer	Forslag til resultatdisponeri- ng	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	50.000	0	0	50.000
Overført resultat .....	49.833	526.000	817.988	1.393.821
	<u>99.833</u>	<u>526.000</u>	<u>817.988</u>	<u>1.443.821</u>

	2018	2017 kr. 1000
<b>5 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Mellemregning Robert .....	695.500	0
Mellemregning Rune.....	50.000	0
<b>Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse i alt.....</b>	<u><b>745.500</b></u>	<u><b>0</b></u>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Virksomheden har ikke ydet pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Rune Knudsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-258520095841  
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2019 kl.: 17:46:32  
Underskrevet med NemID

## Rune Knudsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-258520095841  
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2019 kl.: 17:46:32  
Underskrevet med NemID

## Robert Scott Houldcroft

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-706755542204  
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2019 kl.: 07:22:09  
Underskrevet med NemID

## Jan Ole Buch

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-538715153690  
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2019 kl.: 08:15:17  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 12658684UHKX21565345