

**RF Udlejning ApS**

**Berggreensgade 35, 2100 København Ø**

---

**Årsrapport for**

**2023**

---

**CVR-nr. 37 25 86 87**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2024.

---

**Rasmus Frederiksen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for RF Udlejning 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 6. maj 2024

**Direktion**

Rasmus Frederiksen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i RF Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RF Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

København, den 6. maj 2024

### **Martinsen København**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 88 24 82 28

Anders Arentoft  
statsautoriseret revisor  
mne34486

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

RF Udlejning ApS  
Berggreensgade 35  
2100 København Ø

CVR-nr.: 37 25 86 87

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Rasmus Frederiksen, Berggreensgade 35, Direktør

**Revisor**

Martinsen København  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø

**Modervirksomhed**

RF 2017 Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er i lighed med tidligere år, at besidde og udleje ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.333.702 kr. mod 2.875.566 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 542.373 kr. mod 2.443.302 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.333.702</b>	<b>2.875.566</b>
1 Personaleomkostninger	-244.687	-244.435
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-230.360	-222.320
<b>Driftsresultat</b>	<b>858.655</b>	<b>2.408.811</b>
2 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	27.700	0
Andre finansielle indtægter	106	667.491
Øvrige finansielle omkostninger	-95.696	-113.712
<b>Resultat før skat</b>	<b>790.765</b>	<b>2.962.590</b>
Skat af årets resultat	-248.392	-519.288
<b>Årets resultat</b>	<b>542.373</b>	<b>2.443.302</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	458.098	0
Overføres til overført resultat	84.275	2.443.302
<b>Disponeret i alt</b>	<b>542.373</b>	<b>2.443.302</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	16.478.857	16.054.142
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.478.857</u>	<u>16.054.142</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.478.857</u></b>	<b><u>16.054.142</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	458.098	997.024
Udsudte skatteaktiver	0	1.000
Andre tilgodehavender	0	4.970
Tilgodehavender i alt	<u>458.098</u>	<u>1.002.994</u>
Likvide beholdninger	<u>431.072</u>	<u>175.096</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>889.170</u></b>	<b><u>1.178.090</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.368.027</u></b>	<b><u>17.232.232</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	170.000	170.000
	Overført resultat	10.396.576	10.312.301
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	458.098	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.024.674</u></b>	<b><u>10.482.301</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	104.678	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>104.678</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.111.167	5.140.782
	Deposita	609.826	619.993
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.720.993</u>	<u>5.760.775</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	64.077	98.540
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	146.612	144.130
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.628	81.397
	Selskabsskat	148.500	519.288
	Anden gæld	137.865	145.801
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>517.682</u>	<u>989.156</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.238.675</u></b>	<b><u>6.749.931</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>17.368.027</u></b>	<b><u>17.232.232</u></b>
4	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
5	<b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	170.000	10.312.301	0	10.482.301
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>84.275</u>	<u>458.098</u>	<u>542.373</u>
	<b><u>170.000</u></b>	<b><u>10.396.576</u></b>	<b><u>458.098</u></b>	<b><u>11.024.674</u></b>

**Noter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>		
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger og gager	243.930	243.678		
Andre omkostninger til social sikring	<u>757</u>	<u>757</u>		
	<u><b>244.687</b></u>	<u><b>244.435</b></u>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>2. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder</b>				
Renter tilknyttede virksomheder	<u>27.700</u>	<u>0</u>		
	<u><b>27.700</b></u>	<u><b>0</b></u>		
<b>3. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.175.244	64.077	5.111.167	4.854.859
Deposita	<u>609.826</u>	<u>0</u>	<u>609.826</u>	<u>0</u>
	<u><b>5.785.070</b></u>	<u><b>64.077</b></u>	<u><b>5.720.993</b></u>	<u><b>4.854.859</b></u>

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.239 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.608 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.440 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør t.kr. 2.217. Herudover er der til sikkerhed for diverse servitutter stillet sikkerhed i grunde og bygninger.

## Noter

---

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den maksimale hæftelse udgør t.kr. 0 på balancedagen, hvoraf t.kr 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skattepligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for RF Udlejning 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 tilbageførslers 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.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

### 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 kurstab vedrørende, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgræsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.