

RF Udlejning ApS

Indiakaj 7, 3. th., 2100 København Ø
CVR-nr. 37 25 86 87

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.03.20

Rasmus Frederiksen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

RF Udlejning ApS
Indiakaj 7, 3. th.
2100 København Ø

Hjemsted: København
CVR-nr.: 37 25 86 87
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Rasmus Frederiksen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

RF 2017 Holding ApS, København

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for RF Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 27. marts 2020

Direktionen

Rasmus Frederiksen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i RF Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RF Udlejning ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 27. marts 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Arentoft
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34486

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at besidde og udleje ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 36, som ikke er indregnet i årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 801.263 mod t.DKK 103 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.033.714.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der, bortset fra COVID-19 krisen uvisse indvirkning, ikke indtruffet betydningsfulde hændelser. Ledelsen forventer, næsten ingen driftspåvirkning som følge af COVID-19.

Note		2019 DKK	2018 t.DKK
	Bruttofortjeneste	1.489.705	903
2	Personaleomkostninger	-444.698	-242
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.045.007	661
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-118.636	-142
	Resultat før finansielle poster	926.371	519
	Finansielle omkostninger	-122.630	-130
	Resultat før skat	803.741	389
	Skat af årets resultat	-2.478	-286
	Årets resultat	801.263	103
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	801.263	103
	I alt	801.263	103

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	10.016.843	11.914
3	Materielle anlægsaktiver i alt	10.016.843	11.914
	Anlægsaktiver i alt	10.016.843	11.914
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.513	3
	Andre tilgodehavender	38.385	46
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	120.487	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	1
	Tilgodehavender i alt	166.385	50
	Likvide beholdninger	1.719.269	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.885.654	50
	Aktiver i alt	11.902.497	11.964

	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	170.000	170
Overført resultat	7.863.714	7.062
Egenkapital i alt	8.033.714	7.232
Hensættelser til udskudt skat	0	113
Hensatte forpligtelser i alt	0	113
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.820.298	2.777
4 Deposita	601.759	630
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.422.057	3.407
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	36.219	90
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	885
Modtagne forudbetalinger fra kunder	76.689	30
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.818	38
Selskabsskat	115.478	76
Anden gæld	187.522	93
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	446.726	1.212
Gældsforpligtelser i alt	3.868.783	4.619
Passiver i alt	11.902.497	11.964

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	170.000	6.959.473
Forslag til resultatdisponering	0	102.978
Saldo pr. 31.12.18	170.000	7.062.451
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19		
Saldo pr. 01.01.19	170.000	7.062.451
Forslag til resultatdisponering	0	801.263
Saldo pr. 31.12.19	170.000	7.863.714

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 36, som ikke er indregnet i årsrapporten.

	2019 DKK	2018 t.DKK
--	-------------	---------------

2. Personaleomkostninger

Lønninger	443.606	240
Andre omkostninger til social sikring	757	2
Andre personaleomkostninger	335	0
I alt	444.698	242
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	14.327.787
Tilgang i året	560.000
Afgang i året	-2.693.434
Kostpris pr. 31.12.19	12.194.353
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-2.413.654
Afskrivninger i året	-118.636
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	354.780
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-2.177.510
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	10.016.843

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.19 DKK	Gæld i alt 31.12.18 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	36.219	2.729.821	2.856.517	2.867
Deposita	0	0	601.759	630
I alt	36.219	2.729.821	3.458.276	3.497

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet RF 2017 Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.857 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.904.

Selskabet har stillet sikkerhed overfor ejerforening med ejerpantebrev på t.DKK 80, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.517.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.290 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 964.

7. Nærtstående parter

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Udbetalt i årets løb	120.487
Kostpris pr. 31.12.19	120.487

Rentesatsen er fastsat på markedsvilkår til 0%

Beløbet, som var en fejl i lønudbetalingen, er tilbageført mandag den 6. januar 2020.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	30

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 anvendel-

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

sen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.