

# **RF Udlejning ApS**

**Berggreensgade 35  
2100 København Ø**

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

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2021  
(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. april 2022

---

Rasmus Frederiksen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter til årsrapporten	9

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for RF Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2022

### **Direktion**

Rasmus Frederiksen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i RF Udlejning ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for RF Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Værløse, den 29. april 2022

Egon Pedersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 88 24 82 28

Anders Arentoft  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34486

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

RF Udlejning ApS  
Berggreensgade 35  
2100 København Ø

Telefon: 21700008

CVR-nr.: 37 25 86 87

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 11. november 2015

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: København

### Direktion

Rasmus Frederiksen, direktør

### Revisor

Egon Pedersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Kirke Værløsevej 18C  
3500 Værløse

### Pengeinstitut

Jyske Bank

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 73.031, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 8.038.999.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>590.186</b>	<b>476.710</b>
Personaleomkostninger	2	-244.687	-244.332
<b>Driftsresultat</b>		<b>345.499</b>	<b>232.378</b>
Af- og nedskrivninger		-192.911	-124.438
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>152.588</b>	<b>107.940</b>
Finansielle indtægter	3	2.446	1.928
Finansielle omkostninger	4	-83.003	-177.614
<b>Resultat før skat</b>		<b>72.031</b>	<b>-67.746</b>
Skat af årets resultat	5	1.000	0
<b>Årets resultat</b>		<b>73.031</b>	<b>-67.746</b>
Overført resultat		73.031	-67.746
		<b>73.031</b>	<b>-67.746</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>15.714.240</u>	<u>10.306.802</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>15.714.240</b></u>	<u><b>10.306.802</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>15.714.240</b></u>	<u><b>10.306.802</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.544	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		116.009	48.557
Andre tilgodehavender		28.026	11.569
Udskudt skatteaktiv		<u>1.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>147.579</b></u>	<u><b>60.126</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>1.432.023</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>147.579</b></u>	<u><b>1.492.149</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>15.861.819</b></u></u>	<u><u><b>11.798.951</b></u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		170.000	170.000
Overført resultat		<u>7.868.999</u>	<u>7.795.968</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>8.038.999</u></b>	<b><u>7.965.968</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.844.765	2.945.406
Deposita		<u>549.514</u>	<u>508.727</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>6.394.279</u></b>	<b><u>3.454.133</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	98.540	93.027
Kreditinstitutter		995.199	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		168.293	104.619
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.717	38.899
Anden gæld		<u>82.792</u>	<u>142.305</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.428.541</u></b>	<b><u>378.850</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.822.820</u></b>	<b><u>3.832.983</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>15.861.819</u></b>	<b><u>11.798.951</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	170.000	7.795.968	7.965.968
Årets resultat	0	73.031	73.031
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>170.000</u></b>	<b><u>7.868.999</u></b>	<b><u>8.038.999</u></b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RF Udlejning ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

#### Generelt om indregning og måling

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

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.

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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

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

#### Direkte omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	30 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### *Ejendom*

Investeringsejendommen 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.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 30%

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

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.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning 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 anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### 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.

#### 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 amortisering 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### 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. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	244.687	243.882
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>450</u>
	<u><b>244.687</b></u>	<u><b>244.332</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>		
	kr.	kr.		
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.446	1.928		
	<b><u>2.446</u></b>	<b><u>1.928</u></b>		
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	83.003	177.614		
	<b><u>83.003</u></b>	<b><u>177.614</u></b>		
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Årets udskudte skat	-1.000	0		
	<b><u>-1.000</u></b>	<b><u>0</u></b>		
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2021	31. december 2021	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.038.433	5.943.305	98.540	5.484.949
Deposita	508.727	549.514	0	0
	<b><u>3.547.160</u></b>	<b><u>6.492.819</u></b>	<b><u>98.540</u></b>	<b><u>5.484.949</u></b>



## **Noter**

### **7 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 m.v.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.983, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør t.kr. 8.763.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.350, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør t.kr. 2.406. Herudover er der til sikkerhed for diverse servitutter stillet sikkerhed i grunde og bygninger.