

*R.S. Ejendomme@ApS
Peter Bangs Vej 40, 4 th
2000 Frederiksberg*

CVR-nr: 37 36 11 19

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017*

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2018

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Virksomhedsoplysninger

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for R.S. Ejendomme@ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den / 2018

Direktion

Rene Sommer

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i R.S. Ejendomme@ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for R.S. Ejendomme@ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 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.

Skibby den
Nordskov Revision ApS

Lone Nordskov
Reg. Revisor
CVR NR 30 34 81 84

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

R.S. Ejendomme@ApS
Peter Bangs Vej 40, 4 th
2000 Frederiksberg

E-mail: fiskebors@hotmail.com

CVR-nr.: 37 36 11 19
Stiftet: 12. januar 2016
Kommune: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Rene Sommer

Revisor

Nordkov Revision ApS
v/Lone Nordkov
Hovedgaden 41
4050 Skibby

Ejerforhold

R.S Holding APS, Peter Bangsvej 40, 4 th, 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i år bestået af udlejningsejendom

Udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets 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.

GENERELT

Årsregnskabet for R.S. Ejendomme@ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttfortjeneste

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

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

Gældsforpligtelser

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.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE	197.299	134.453
Personaleomkostninger	-8.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-13.564	0
DRIFTSRESULTAT	175.735	134.453
Andre finansielle omkostninger	-50.953	-34.813
RESULTAT FØR SKAT	124.782	99.640
1 Skat af årets resultat	-23.871	-21.921
ÅRETS RESULTAT	100.911	77.719
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	70.000
Overført resultat	100.911	7.719
DISPONERET I ALT	100.911	77.719

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger.....	2.147.998	2.129.000
Materielle anlægsaktiver	2.147.998	2.129.000
ANLÆGSAKTIVER	2.147.998	2.129.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.380	0
Tilgodehavender	12.380	1
Likvide beholdninger	127.400	149.522
OMSÆTNINGSAKTIVER	139.780	149.523
AKTIVER	2.287.778	2.278.523

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat	108.630	7.719
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	70.000
2 EGENKAPITAL	158.630	127.719
Prioritetsgæld	1.619.354	1.696.575
Langfristede gældsforpligtelser.....	1.619.354	1.696.575
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	120.700	126.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.569	6.563
Selskabsskat	23.871	21.921
Anden gæld	11.928	4.735
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	325.726	294.160
Kortfristede gældsforpligtelser	509.794	454.229
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	2.129.148	2.150.804
PASSIVER	2.287.778	2.278.523
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Nærtstående parter		
5 Ejerforhold		

NOTER

	2017	2016
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	23.871	21.921
Skat af årets resultat i alt.....	23.871	21.921

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	7.719	0	100.911	108.630
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	70.000	-70.000	0	0
	127.719	-70.000	100.911	158.630

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke yderligere pantsætninger og sikkerhedsstillelser ud over de nærværende udviste.

4 Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

R.S Holding APS, Peter Bangsvej 40, 4 th, 2000 Frederiksberg

5 Ejerforhold

R.S Holding APS