

R.S. Ejendomme@ApS

Jægersborg Alle 134
2820 Gentofte
CVR-nr. 37361119

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.06.2019

Dirigent

Navn: René Sommer

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

R.S. Ejendomme@ApS

Jægersborg Alle 134

2820 Gentofte

CVR-nr.: 37361119

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

René Sommer

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for R.S. Ejendomme@ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 03.06.2019

Direktion

René Sommer

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

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

Vi har opstillet årsregnskabet for R.S. Ejendomme@ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 03.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at investere i og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden realiserede et overskud på 36 t.kr mod et overskud på 101 t.kr sidste år. Egenkapitalen pr. balancedagen udgør derefter 194 t.kr

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		123.720	197.298
Personaleomkostninger	1	(23.043)	(8.000)
Af- og nedskrivninger		<u>(31.446)</u>	<u>(13.564)</u>
Driftsresultat		69.231	175.734
Andre finansielle omkostninger		<u>(17.974)</u>	<u>(50.952)</u>
Resultat før skat		51.257	124.782
Skat af årets resultat	2	<u>(15.671)</u>	<u>(23.871)</u>
Årets resultat		<u>35.586</u>	<u>100.911</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		60.000	0
Overført resultat		<u>(24.414)</u>	<u>100.911</u>
		<u>35.586</u>	<u>100.911</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		2.116.552	2.147.998
Materielle anlægsaktiver	3	2.116.552	2.147.998
Anlægsaktiver		2.116.552	2.147.998
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	12.380
Andre tilgodehavender		15.624	0
Tilgodehavender		15.624	12.380
Likvide beholdninger		264.331	127.427
Omsætningsaktiver		279.955	139.807
Aktiver		2.396.507	2.287.805

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		84.216	108.630
Forslag til udbytte for regnskabsåret		60.000	0
Egenkapital		194.216	158.630
Udskudt skat		12.000	0
Hensatte forpligtelser		12.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.461.391	1.619.354
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.461.391	1.619.354
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	79.000	0
Deposita		121.380	120.700
Modtagne forudbetalinger fra kunder		37.270	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		184.625	3.188
Gæld til tilknyttede virksomheder		284.923	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	325.726
Skyldige sambeskatningsbidrag		4.173	23.871
Anden gæld		17.529	36.336
Kortfristede gældsforpligtelser		728.900	509.821
Gældsforpligtelser		2.190.291	2.129.175
Passiver		2.396.507	2.287.805
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	108.630	0	158.630
Årets resultat	0	(24.414)	60.000	35.586
Egenkapital ultimo	50.000	84.216	60.000	194.216

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	23.043	8.000
	23.043	8.000

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
---	----------	----------

	2018	2017
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	4.173	23.871
Ændring af udskudt skat	12.000	0
Regulering vedrørende tidligere år	(502)	0
	15.671	23.871

	Grunde og bygninger
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	2.161.562
Kostpris ultimo	2.161.562
Af- og nedskrivninger primo	(13.564)
Årets afskrivninger	(31.446)
Af- og nedskrivninger ultimo	(45.010)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.116.552

	Forfald inden	Forfald efter	Restgæld efter
	for 12	12 måneder	5 år
	måneder	2018	kr.
	2018	kr.	kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	79.000	1.461.391	1.145.000
	79.000	1.461.391	1.145.000

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med R.S. Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.116.552 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, varer omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og amortisering af finansielle forpligtelser

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

♥Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. ♥Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og

Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. ♥ Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.