



**R.S. Ejendomme@aps**

Jægersborg Alle 134  
2820 Gentofte  
CVR-nr. 37361119

**Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.09.2020

---

**René Sommer**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

R.S. Ejendomme@aps

Jægersborg Alle 134

2820 Gentofte

CVR-nr.: 37361119

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

René Sommer, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 08.09.2020

**Direktion**

**René Sommer**

direktør

# 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 08.09.2020

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34499

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at investere i og udleje ejendomme.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden realiserede et overskud på 135 t.kr mod et overskud på 36 t.kr sidste år. Egenkapitalen pr. balancedagen udgør derefter 270 t.kr

## Begivenheder efter balancedagen

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

Det kan ikke afvises at udbruddet af COVID-19 vil få en betydning for virksomhedens resultat for 2020. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere omfanget af eventuel betydning.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>223.947</b>	<b>123.720</b>
Personaleomkostninger	1	0	(23.043)
Af- og nedskrivninger		(31.446)	(31.446)
<b>Driftsresultat</b>		<b>192.501</b>	<b>69.231</b>
Andre finansielle omkostninger		(19.042)	(17.974)
<b>Resultat før skat</b>		<b>173.459</b>	<b>51.257</b>
Skat af årets resultat	2	(38.065)	(15.671)
<b>Årets resultat</b>		<b>135.394</b>	<b>35.586</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		80.000	60.000
Overført resultat		55.394	(24.414)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>135.394</b>	<b>35.586</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		2.085.106	2.116.552
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>2.085.106</b>	<b>2.116.552</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.085.106</b>	<b>2.116.552</b>
Andre tilgodehavender		4.000	15.624
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.000</b>	<b>15.624</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>278.144</b>	<b>264.331</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>282.144</b>	<b>279.955</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.367.250</b>	<b>2.396.507</b>



**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		139.610	84.216
Forslag til udbytte for regnskabsåret		80.000	60.000
<b>Egenkapital</b>		<b>269.610</b>	<b>194.216</b>
Udskudt skat		14.364	12.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>14.364</b>	<b>12.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.461.391
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.461.391</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser		0	79.000
Deposita		147.732	121.380
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.695	37.270
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.500	184.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.850.114	284.923
Skyldige sambeskatningsbidrag		35.701	4.173
Anden gæld		28.534	17.529
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.083.276</b>	<b>728.900</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.083.276</b>	<b>2.190.291</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.367.250</b>	<b>2.396.507</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	84.216	60.000	194.216
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(60.000)	(60.000)
Årets resultat	0	55.394	80.000	135.394
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>139.610</b>	<b>80.000</b>	<b>269.610</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	0	23.043
	<b>0</b>	<b>23.043</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>1</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	35.701	4.173
Ændring af udskudt skat	2.364	12.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	(502)
	<b>38.065</b>	<b>15.671</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.161.562
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.161.562</b>
Af- og nedskrivninger primo	(45.010)
Årets afskrivninger	(31.446)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(76.456)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.085.106</b>

#### **4 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med R.S. Holding ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

#### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.085.106 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.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, 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 eksklusiv 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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### **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.

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. 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 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.