

RB Ejendomme ApS

Falkevej 6, 8800 Viborg

CVR-nr. 37 43 13 03

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2018.

Thue Bo Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for RB Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 26. november 2018

Direktion

Thue Bo Rasmussen

Anders Bjerre

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i RB Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 revisorerets 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.

Viborg, den 26. november 2018

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor
mne30145

Selskabsoplysninger

Selskabet	RB Ejendomme ApS Falkevej 6 8800 Viborg
	CVR-nr.: 37 43 13 03
	Stiftet: 29. januar 2016
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
Direktion	Thue Bo Rasmussen Anders Bjerre
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, opførelse og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -17.853 kr. mod -69.885 kr. sidste år.

For 2018/19 er lejemålene fuldt udlejede og besparelsen ved den foretagne låneomlægning i 2017/18 slår fuldt igennem. Der forventes derfor et positivt resultat for regnskabsåret, ligesom det forventes at selskabskapitalen vil blive reetableret.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RB Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/7 2017 - 30/6 2018</u>	<u>29/1 2016 - 30/6 2017</u>
Bruttofortjeneste	62.170	38.507
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-20.170</u>	<u>-18.671</u>
Resultat før finansielle poster	42.000	19.836
Andre finansielle indtægter	0	91
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-65.853</u>	<u>-108.812</u>
Resultat før skat	-23.853	-88.885
1 Skat af årets resultat	<u>6.000</u>	<u>19.000</u>
Årets resultat	-17.853	-69.885
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-17.853</u>	<u>-69.885</u>
Disponeret i alt	-17.853	-69.885

Balance 30. juni

Aktiver	2018	2017
Note	<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	<u>2.776.987</u>	<u>1.786.958</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.776.987</u>	<u>1.786.958</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.776.987</u>	<u>1.786.958</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	25.000	19.000
Andre tilgodehavender	<u>13.640</u>	<u>63</u>
Tilgodehavender i alt	<u>38.640</u>	<u>19.063</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>15.022</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>38.640</u>	<u>34.085</u>
Aktiver i alt	<u>2.815.627</u>	<u>1.821.043</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	50.000	50.000
4 Overført resultat	-87.738	-69.885
Egenkapital i alt	-37.738	-19.885
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.608.462	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.608.462	0
5 Gældsforpligtelser	143.000	0
Gæld til pengeinstitut	964.153	1.781.078
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Anden gæld	108.650	38.850
Periodeafgrænsningsposter	14.100	6.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.244.903	1.840.928
Gældsforpligtelser i alt	2.853.365	1.840.928
Passiver i alt	2.815.627	1.821.043

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	1/7 2017 - 30/6 2018	29/1 2016 - 30/6 2017
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-6.000	-19.000
	-6.000	-19.000
 2. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris primo		1.803.718
Tilgang		1.010.200
Kostpris ultimo		2.813.918
Af- og nedskrivninger primo		16.761
Årets afskrivninger		20.170
Af- og nedskrivninger ultimo		36.931
 Regnskabsmæssig værdi ultimo		2.776.987
	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
 3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	50.000	0
Kontant kapitalindsud	0	50.000
	50.000	50.000
 4. Overført resultat		
Overført resultat primo	-69.885	0
Årets overførte resultat	-17.853	-69.885
	-87.738	-69.885

Noter

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2018</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	143.000	1.137.000	1.751.462	0
	<u>143.000</u>	<u>1.137.000</u>	<u>1.751.462</u>	<u>0</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.834 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 2.777 tkr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 tkr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, som på balancedagen udgør 964 tkr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 2.777 tkr.