

RB Ejendomme ApS

Falkevej 6, 8800 Viborg

CVR-nr. 37 43 13 03

Årsrapport

1. juli 2018 - 31. december 2019



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2020.

Thue Bo Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2018 - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. december 2019 for RB Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 26. marts 2020

Direktion

Thue Bo Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i RB Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 26. marts 2020

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 2018 - 31. december 2019

Direktion

Thue Bo Rasmussen

Revision

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

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. juli 2018 - 31. december 2019, udviser et resultat på 106.636 kr. (18 mdr.) mod -17.853 kr. (12 mdr.) sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 68.898 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet forventes fusioneret med søsterselskabet R2 Bolig ApS, med R2 Bolig ApS som fortsættende selskab. Fusionen vil have virkning pr. 1. januar 2020. Efter regnskabsårets afslutning er der ikke herudover indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. juli 2018 - 31. december 2019 (18 mdr.). Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 (12 mdr.).

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 huslejeindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægterne indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme i den periode som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af udlejningsejendom samt administration.

Af- og nedskrivninger

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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 salgsmkostninger 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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter RB Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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>	1/7 2018 - 31/12 2019	1/7 2017 - 30/6 2018
Bruttofortjeneste	260.168	62.170
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-40.567	-20.170
Resultat før finansielle poster	219.601	42.000
Andre finansielle indtægter	615	0
1 Finansielle omkostninger	-83.244	-65.853
Resultat før skat	136.972	-23.853
2 Skat af årets resultat	-30.336	6.000
Årets resultat	106.636	-17.853
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	106.636	0
Disponeret fra overført resultat	0	-17.853
Disponeret i alt	106.636	-17.853

Balance

Aktiver		
Note	31/12 2019	30/6 2018
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	2.736.420	2.776.987
Materielle anlægsaktiver i alt	2.736.420	2.776.987
Anlægsaktiver i alt	2.736.420	2.776.987
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	12.000	25.000
Andre tilgodehavender	5.782	13.640
Tilgodehavender i alt	17.782	38.640
Likvide beholdninger	75.628	0
Omsætningsaktiver i alt	93.410	38.640
Aktiver i alt	2.829.830	2.815.627

Balance

Passiver		
Note	31/12 2019	30/6 2018
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	18.898	-87.738
Egenkapital i alt	68.898	-37.738
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.442.045	1.608.462
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.044.062	0
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.486.107	1.608.462
6 Kortfristet del af langfristet gæld	123.000	143.000
Gæld til pengeinstitut	0	964.153
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	60.839	50.000
Selskabsskat	1.804	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	15.532	0
Anden gæld	58.650	58.650
Periodeafgrænsningsposter	0	14.100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	274.825	1.244.903
Gældsforpligtelser i alt	2.760.932	2.853.365
Passiver i alt	2.829.830	2.815.627
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	1/7 2018 - 31/12 2019	1/7 2017 - 30/6 2018
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	28.717	12.333
Andre finansielle omkostninger	54.527	53.520
	83.244	65.853
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	17.336	0
Årets regulering af udskudt skat	13.000	-6.000
	30.336	-6.000
3. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris primo		2.813.918
Kostpris ultimo		2.813.918
Af- og nedskrivninger primo		36.931
Årets afskrivninger		40.567
Af- og nedskrivninger ultimo		77.498
Regnskabsmæssig værdi ultimo		2.736.420
	<u>31/12 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	50.000	50.000

Noter

	31/12 2019	30/6 2018
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	-87.738	-69.885
Årets overførte resultat	106.636	-17.853
	18.898	-87.738

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.565.045	123.000	1.442.045	975.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.044.063	0	1.044.063	0
	2.609.108	123.000	2.486.108	975.000

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.639 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.736 tkr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 tkr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i søsterselskabet R2 Bolig ApS, som på balancedagen udgør 4.309 tkr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 2.736 tkr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Thue Bo II ApS, CVR-nr. 25709926 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheds samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thue Bo Rasmussen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-369290674155

IP: 92.246.xxx.xxx

2020-03-27 07:12:03Z

NEM ID 

Claus Søndergaard Nielsen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:31289325

IP: 89.249.xxx.xxx

2020-03-27 07:18:02Z

NEM ID 

Thue Bo Rasmussen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-369290674155

IP: 92.246.xxx.xxx

2020-03-27 08:51:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BHA1Z-JDPNG-U3EBW-3HSSA-YNWEL-IZDLQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>