



**SKOVBO**  
**REVISION** ApS  
CVR-nr.10290430

*Per Kristiansen*  
Møllevej 17  
4140 Borup

Tlf: 57 56 1400

Fax: 57 52 67 49

E-mail:  
info@skovborevision.dk

DANSKE  
REVISORER

FSK\*

RB Real Estate ApS  
Valløvej 9  
2700 Brønshøj

CVR-nummer: 38005480

ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13/6 2019

Dirigent Rune Blæsbjerg

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for RB Real Estate 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 5. juni 2019

**Direktion**

Rune Blæsbjerg

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i RB Real Estate ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for RB Real Estate ApS for perioden 1. januar - 31. december 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 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.

Borup, den 5. juni 2019

Skovbo Revision ApS  
CVR-nr.: 10290430

Per Kristiansen  
Registreret Revisor  
mne753  
Medlem af FSR - Danske Revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	RB Real Estate ApS Valløvej 9 2700 Brønshøj
	CVR-nr.: 38 00 54 80 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Rune Blæsbjerg
<b>Revisor</b>	Skovbo Revision ApS Møllevvej 17 4140 Borup
<b>Ejerforhold</b>	Windcare Holding ApS, Valløvej 9, 2700 Brønshøj

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi i regnskabsåret.

Dagsværdien for investeringsejendommen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaueet.

Dagsværdien er i år beregnet til tkr. 7.600 beregnet med et afkastkrav på 8%. Et fald i afkastkravet med -0,5 medfører en forøgelse af værdien med tkr. 500 og en stigning i afkastkravet medfører et fald i værdien med tkr. 400.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat, et overskud på kr. 208.410 anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 7.605.881 og en egenkapital på kr. 355.017

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Direktionen vurderer selskabets fremtidsudsigter som værende tilfredsstillende.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

## GENERELT

Årsregnskabet for RB Real Estate ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B, samt tilvalg fra højere regnskabsklasser.

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

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til drift af ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til fremmed assistance, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### **Skat**

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens 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 investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.



### **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 proventuet 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.

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

### **Dagsværdi**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2016/17
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>359.499</b>	<b>549.640</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>359.499</b>	<b>549.640</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	151.090	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>510.589</b>	<b>549.640</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-79.747	0
Andre finansielle omkostninger.....	-161.648	-424.163
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>269.194</b>	<b>125.477</b>
1 Skat af årets resultat.....	-60.784	-28.870
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>208.410</b>	<b>96.607</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	208.410	96.607
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>208.410</b>	<b>96.607</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
AKTIVER

	2018	2017
2 Investeringsejendomme .....	7.600.000	7.448.910
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>7.600.000</b>	<b>7.448.910</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>7.600.000</b>	<b>7.448.910</b>
Periodeafgrænsningsposter .....	5.881	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>5.881</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>5.881</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>7.605.881</b>	<b>7.448.910</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
 PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat.....	305.017	96.607
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>355.017</b>	<b>146.607</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	33.240	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>33.240</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld.....	4.544.023	4.665.718
Kreditinstitutter.....	734.762	0
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5.278.785</b>	<b>4.665.718</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	157.883	999.299
Kreditinstitutter.....	645.206	617.711
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	61.471	23.795
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	966.279	849.585
Anden gæld.....	108.000	146.195
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.938.839</b>	<b>2.636.585</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>7.217.624</b>	<b>7.302.303</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>7.605.881</b>	<b>7.448.910</b>

- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2018	2016/17
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	27.544	28.870
Regulering af udskudt skat .....	33.240	0
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>60.784</b>	<b>28.870</b>

	Investeringsejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	7.448.910
Kostpris 31. december 2018 .....	7.448.910
Årets opskrivninger .....	151.090
Opskrivninger 31. december 2018 .....	151.090
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>7.600.000</b>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	50.000	0	50.000
Overført resultat .....	96.607	208.410	305.017
	<b>146.607</b>	<b>208.410</b>	<b>355.017</b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	5.665.017	4.667.331	123.308	4.085.160
Kreditinstitutter .....	0	769.337	34.575	577.820
	<u>5.665.017</u>	<u>5.436.668</u>	<u>157.883</u>	<u>4.662.980</u>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber ejet af Windcare Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen oplyses i moderselskabets årsrapport. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld og til kreditinstitutter, t. kr. 6.082, er givet pant i investeringsejendomme, med en regnskabsmæssig værdi på t. kr. 7.600.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Rune Blæsbjerg

---

Som Direktør  
På vegne af RB Real Estate ApS  
PID: 9208-2002-2-566704897730  
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2019 kl.: 10:23:15  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Per Kristiansen

---

Som Revisor  
På vegne af Skovbo Revision ApS  
PID: 9208-2002-2-844925930572  
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2019 kl.: 14:32:35  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Rune Blæsbjerg

---

Som Dirigent  
På vegne af RB Real Estate ApS  
PID: 9208-2002-2-566704897730  
Tidspunkt for underskrift: 16-06-2019 kl.: 21:22:19  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 7fcc8b71UuqN23032417

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).