

## **RB Real Estate ApS**

**Valløvej 9  
2700 Brønshøj**

**CVR-nr. 38 00 54 80**

### **Årsrapport for 2022**

**(6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. juni 2023

---

Rune Blæsbjerg  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	8

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for RB Real Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 26. juni 2023

### **Direktion**

Rune Blæsbjerg  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i RB Real Estate ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for RB Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets 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, selskabet 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.

Sorø, den 26. juni 2023

Ellebæk Revision ApS

CVR-nr. 43 32 50 00

Steen Ellebæk  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne34400

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

RB Real Estate ApS  
Valløvej 9  
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 38 00 54 80

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 12. september 2016

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: København

### Direktion

Rune Blæsbjerg, direktør

### Anpartshaver

Windcare Holding ApS, Valløvej 9, 2700 Brønshøj

### Revisor

Ellebæk Revision ApS  
Energivej 3  
4180 Sorø

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 473.757, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 356.063.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>334.001</b>	<b>308.554</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-647.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-312.999</b>	<b>808.554</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-294.222</u>	<u>-278.045</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-607.221</b>	<b>530.509</b>
Skat af årets resultat		<u>133.464</u>	<u>-116.712</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-473.757</u></b>	<b><u>413.797</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
		<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Overført resultat		<u>-473.757</u>	<u>413.797</u>
		<b><u>-473.757</u></b>	<b><u>413.797</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>7.853.000</u>	<u>8.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>7.853.000</b></u>	<u><b>8.500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.853.000</b></u>	<u><b>8.500.000</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.853.000</b></u></u>	<u><u><b>8.500.000</b></u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		306.063	779.819
<b>Egenkapital</b>		<b>356.063</b>	<b>829.819</b>
Hensættelse til udskudt skat		88.900	231.240
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>88.900</b>	<b>231.240</b>
Banker		3.971.834	4.159.464
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.971.834</b>	<b>4.159.464</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	202.674	204.275
Banker		1.249.866	1.291.259
Modtagne forudbetalinger fra kunder		15.000	13.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3.594
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.806.624	1.610.747
Skyldigt sambeskatningsbidrag		8.876	6.712
Anden gæld		153.163	149.590
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.436.203</b>	<b>3.279.477</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.408.037</b>	<b>7.438.941</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.853.000</b>	<b>8.500.000</b>

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-647.000	500.000
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>-647.000</b>	<b>500.000</b>
	<b><u>-647.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	64.888	60.128
Andre finansielle omkostninger	229.334	217.917
	<b><u>294.222</u></b>	<b><u>278.045</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		7.448.910
Kostpris 31. december 2022		7.448.910
Værdireguleringer 1. januar 2022		1.051.090
Årets værdireguleringer		-647.000
Værdireguleringer 31. december 2022		404.090
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b><u>7.853.000</u></b>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien for investeringsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbase-  
retmodel, ”normal indtjeningsmodellen”, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et be-  
regnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor.

Den beregnede værdier korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtje-  
ning for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages re-  
guleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renove-  
ringsarbejder, forventet tomgang etc. Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkast-  
krav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på  
balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, vedligehol-  
delsesstand, udlejningsgrad m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets ak-  
tuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Ejendommen anvendes til erhvervsudlejning og  
er beliggende i Herning.

Tomgang har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i leje-  
loven. Der forventes et driftsresultat på TDKK 471, en udlejningsprocent på 97% og afkast-  
kraveter fastsat til 6,00%.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat  
afkastkrav i intervallet 5,5 % - 6,5 %. Det kan opgøres til 6,0 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede  
værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	8.566.000	7.853.000	7.249.000
Ændring i dagsværdi	713.000	0	-604.000

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	<u>4.363.739</u>	<u>4.174.508</u>	<u>202.674</u>	<u>3.122.725</u>
	<u><b>4.363.739</b></u>	<u><b>4.174.508</b></u>	<u><b>202.674</b></u>	<u><b>3.122.725</b></u>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for moderselskab og søsterselskabers engagementer med pengeinstitut.

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Windcare Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, t.kr. 5.424, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 7.325.

### 7 Anvendt regnskabspraksis

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RB Real Estate ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## 7 Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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**

#### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rune Blæsbjerg

Direktør

På vegne af RB Real Estate ApS

ID: ef460970-4763-4de7-a17c-bee6574e6705

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 21:38:44

Underskrevet med MitID



## Rune Blæsbjerg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rune Blæsbjerg

Dirigent

På vegne af RB Real Estate ApS

ID: ef460970-4763-4de7-a17c-bee6574e6705

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 21:38:44

Underskrevet med MitID



## Steen Ellebæk

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Steen Ellebæk Nielsen

Registreret revisor

På vegne af Ellebæk Revision ApS

ID: 78827253

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 21:39:54

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: b1e1bcnWWpr250313132

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).