



**SKOVBO**  
**REVISION** AP S  
CVR-nr. 10290430

*Per Kristiansen*  
*Møllevej 17*  
*4140 Borup*

*Tlf: 57 56 14 00*

*Fax: 57 52 67 49*

*E-mail:*  
*info@skovborevision.dk*

DANSKE  
REVISORER

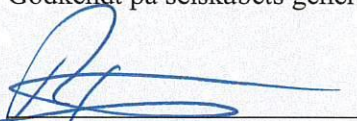
**FSK\***

RB Real Estate ApS  
Valløvej 9  
2700 Brønshøj

CVR-nummer: 38005480

ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/7 2020

  
Dirigent Rune Blæsbjerg

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for RB Real Estate ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

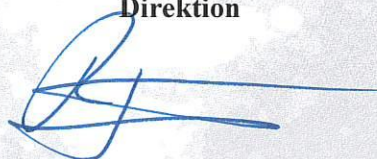
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 19. juni 2020

**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 2019 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.

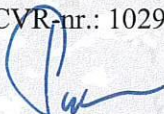
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 19. juni 2020

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 Møllevej 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 markedsniveauet.

Dagsværdien er i år beregnet til tkr. 8.000 beregnet med et afkastkrav på 7,5%. Et fald i afkastkravet med - 0,5 medfører en forøgelse af værdien med tkr. 600 og en stigning i afkastkravet medfører et fald i værdien med tkr. 500.

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

Årets resultat, et overskud på kr. 247.850 anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 8.016.400 og en egenkapital på kr. 602.866.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for RB Real Estate ApS for 2019 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 kildeskatte 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 provenuet 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 2019

	2019	2018
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>230.418</b>	<b>359.499</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>230.418</b>	<b>359.499</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	400.000	151.090
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>630.418</b>	<b>510.589</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-44.450	-79.747
Andre finansielle omkostninger.....	-267.482	-161.648
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>318.486</b>	<b>269.194</b>
2 Skat af årets resultat.....	-70.636	-60.784
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>247.850</b>	<b>208.410</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	247.850	208.410
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>247.850</b>	<b>208.410</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
AKTIVER

	2019	2018
3 Investeringsejendomme .....	8.000.000	7.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>8.000.000</b>	<b>7.600.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>8.000.000</b>	<b>7.600.000</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....	16.400	0
Periodeafgrænsningsposter .....	0	5.881
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>16.400</b>	<b>5.881</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>16.400</b>	<b>5.881</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>8.016.400</b>	<b>7.605.881</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat.....	552.866	305.017
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>602.866</b>	<b>355.017</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	120.277	33.240
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>120.277</b>	<b>33.240</b>
Prioritetsgæld.....	4.422.537	4.544.023
Kreditinstitutter.....	692.070	734.762
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5.114.607</b>	<b>5.278.785</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	162.304	157.883
Kreditinstitutter.....	536.022	645.206
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	11.250	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	124.319	61.471
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.183.234	966.279
Anden gæld.....	116.650	108.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	44.871	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.178.650</b>	<b>1.938.839</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>7.293.257</b>	<b>7.217.624</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>8.016.400</b>	<b>7.605.881</b>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

2019

2018

**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme udgøres af ejendomme til erhvervmæssig benyttelse. Investeringsejendommene er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. I afkastmodellen medtages tomgangsleje.

Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne er realistiske i det nuværende marked.

Afkastprocenterne og de udgifter, der indgår i afkastmodellerne bygger på subjektive skøn, hvilket kan variere fra investor til investor. En lavere afkastsats vil medføre højere dagsværdi og omvendt vil en højere afkastsats medføre en lavere dagsværdi.

**2 Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets resultat .....	-16.401	27.544
Regulering af udskudt skat .....	87.037	33.240
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>70.636</b>	<b>60.784</b>

**3 Materielle anlægsaktiver**

	Investeringsejen- domme
Kostpris, primo .....	7.597.820
Tilgang i årets løb .....	-148.910
Kostpris 31. december 2019	7.448.910
Opskrivninger, primo.....	151.090
Årets opskrivninger .....	400.000
Opskrivninger 31. december 2019	551.090
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>8.000.000</b>

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	50.000	0	50.000
Overført resultat.....	305.016	247.850	552.866
	<u>355.016</u>	<u>247.850</u>	<u>602.866</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	4.667.331	4.545.673	123.136	3.947.049
Kreditinstitutter .....	769.337	731.238	39.168	692.070
	<u>5.436.668</u>	<u>5.276.911</u>	<u>162.304</u>	<u>4.639.119</u>

**6 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.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter, t. kr. 5.813, er givet pant i investeringsejendomme, med en regnskabsmæssig værdi på t. kr. 8.000.