Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

RDG Property ApS

Slotsmarken 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 38191144

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.05.2020

Dirigent

_____

Navn: Lisbeth Dau

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed
RDG Property ApS
Slotsmarken 1
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 38191144
Hjemsted: Hørsholm
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion
Henrik Rosendahl
Lisbeth Dau

Revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for RDG Property ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 25.05.2020

Direktion

Henrik Rosendahl Lisbeth Dau

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i RDG Property ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RDG Property ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 25.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bjørn Winkler Jakobsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32127

Nikolaj Erik Johnsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35806

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsselskab. RDG Property ApS ejer ejendommen Slotsmarken 1 i Hørsholm, som er hovedsæde for Rosendahl Design Group A/S samt yderligere to ejendomme i henholdsvis Hørsholm og på Frederiksberg. Strategien er på sigt at investere i yderligere ejendomsaktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på 504 t.kr. mod et underskud på 435 t.kr. sidste år. Udviklingen i selskabet har for regnskabsåret 2019 har været i tråd med årets forventninger.

Tilbygningen af ejendommen i Hørsholm har været igangværende hele regnskabsåret 2019, og er færdiggjort primo 2020. Istandsættelse af lejlighederne i ejendommen på Frederiksberg er færdiggjort inden regnskabsårets udgang. Materielle anlægsaktiver under udførelse udgør pr. 31.12.2019 i alt 80 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Bruttofortjeneste		**3.047**	**2.652**
Af- og nedskrivninger	2	(1.948)	(1.762)
Driftsresultat		**1.099**	**890**
Andre finansielle indtægter		183	0
Andre finansielle omkostninger	3	(1.718)	(1.227)
Resultat før skat		**(436)**	**(337)**
Skat af årets resultat	4	(68)	(98)
Årets resultat		**(504)**	**(435)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(504)	(435)
		(504)	**(435)**

Balance pr. 31.12.2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Investeringsejendomme		113.632	111.347
Materielle anlægsaktiver under udførelse		80.296	32.012
Materielle anlægsaktiver	5	**193.928**	**143.359**
Andre tilgodehavender		3.012	3.173
Finansielle anlægsaktiver	6	**3.012**	**3.173**
Anlægsaktiver		**196.940**	**146.532**
Andre tilgodehavender		0	4.105
Periodeafgrænsningsposter		69	0
Tilgodehavender		**69**	**4.105**
Omsætningsaktiver		**69**	**4.105**
Aktiver		**197.009**	**150.637**

Balance pr. 31.12.2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Virksomhedskapital		50	50
Overført overskud eller underskud		43.513	44.017
Egenkapital		**43.563**	**44.067**
Gæld til realkreditinstitutter		46.432	50.152
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.442	9.524
Langfristede gældsforpligtelser	7	**73.874**	**59.676**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	3.499	3.742
Bankgæld		74.661	37.482
Deposita		264	230
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.027	5.266
Skyldige sambeskatningsbidrag		69	98
Anden gæld		52	76
Kortfristede gældsforpligtelser		**79.572**	**46.894**
Gældsforpligtelser		**153.446**	**106.570**
Passiver		**197.009**	**150.637**
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom-hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	50	44.017	44.067
Årets resultat	0	(504)	(504)
Egenkapital ultimo	**50**	**43.513**	**43.563**

Noter

	2019	2018
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	**0**	

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.948	1.762
	1.948	**1.762**

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	172	144
Renteomkostninger i øvrigt	829	114
Valutakursreguleringer	0	88
Øvrige finansielle omkostninger	717	881
	1.718	**1.227**

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	68	98
	68	**98**

Noter

	Investe-rings-ejendomme t.kr.	Materielle anlægs-aktiver under udførelse t.kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	130.123	32.012
Overførsler	4.233	(4.233)
Tilgange	0	52.517
Kostpris ultimo	**134.356**	**80.296**
Af- og nedskrivninger primo	(18.776)	0
Årets afskrivninger	(1.948)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	**(20.724)**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**113.632**	**80.296**

	Andre tilgode-havender t.kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	3.173
Afgange	(161)
Kostpris ultimo	**3.012**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**3.012**

	Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	3.499	3.742	46.432
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	27.442
	3.499	**3.742**	**73.874**

Noter

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HRO Corporate ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån og finanseringsinstitutter er der i selskabets ejendommen tinglyst pantesikkerhed for 159.220 t.kr. Gæld til realkredit og finanseringsinstitutter udgør pr. balancedagen 124.592 t.kr.

RDG Property ApS har kautioneret for tilknyttede selskabers mellemværender med finansieringsinstitutter.

10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:
Hovedaktionær: RDG Holdings ApS, 2970 Hørsholm.

Alle transaktioner mellem nærtstående parter og RDG Property ApS er indgået på markedsmæssige vilkår.

11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
HRO Corporate ApS, 2970 Hørsholm
Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
HRO Corporate ApS, 2970 Hørsholm.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen
Bruttofortjeneste eller -tab
Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger

Nettoomsætning
Nettoomsætning består af periodens lejeindtægter

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og transaktioner i fremmed valuta.

Skat
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen
Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivninger påbegynder ved ibrugtagning af aktiver. Afskrivningsgrundlag, brugstider mv. følger samme praksis som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger, scrapværdi 42.500 t.kr.	20-50 år

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag
Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.