



RBI Ejendomme ApS

Terosevej 11D

8541 Skødstrup

CVR-nr. 38406426

Årsrapport for 2018

1. januar 2018 - 31. december 2018

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. maj 2019

Rolf Bergholdt Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for RBI Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 22. maj 2019

Direktion

Rolf Bergholdt Hansen
Adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i RBI Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RBI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 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 opstilling 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.

Risskov, den 22. maj 2019

Risskov Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 31574994

Tore Christensen

Statsautoriseret revisor

mne19690

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	RBI Ejendomme ApS Terosevej 11D 8541 Skødstrup
Telefon	86127687
E-mail	rpt@functionalparts.dk
CVR-nr.	38406426
Stiftelsesdato	7. februar 2017
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Rolf Bergholdt Hansen, Adm. direktør
Revisor	Risskov Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov CVR-nr.: 31574994

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af investering i ejendomme, herunder udlejning af ejendommene.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 157.100, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 14.769.220, og en egenkapital på kr. 7.205.192.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for RBI Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter der vedrører regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Huslejeindtægter indregnes med fradrag af hensættelse til grundejernes Investeringsfond, jf. BRL § 18b

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter udgifter til ejendomsskat, revnovation, ejendomsforsikring, reparation og vedligeholdelse, småanskaffelser m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpri, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

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

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		383.162	397.710
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	1.049.948
Driftsresultat		383.162	1.447.658
Finansielle omkostninger	1	-202.519	-164.534
Resultat før skat		180.643	1.283.124
Skat af årets resultat	2	-23.543	-286.925
Årets resultat		157.100	996.199
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		157.100	996.200
Resultatdisponering		157.100	996.200

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	13.313.361	12.900.000
Materielle anlægsaktiver		13.313.361	12.900.000
Anlægsaktiver		13.313.361	12.900.000
Andre tilgodehavender		127.366	0
Periodeafgrænsningsposter		7.590	0
Tilgodehavender		134.956	0
Likvide beholdninger		1.320.903	2.267.549
Omsætningsaktiver		1.455.859	2.267.549
Aktiver		14.769.220	15.167.549

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overkurs ved emission		0	5.851.892
Overført resultat		7.005.192	996.200
Egenkapital	4	7.205.192	7.048.092
Hensættelser til udskudt skat		1.883.449	1.880.957
Hensatte forpligtelser		1.883.449	1.880.957
Gæld til kreditinstitutter		2.898.597	3.200.108
Modtagne forudbetalinger fra kunder		138.774	178.657
Deposita		172.512	220.667
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.209.883	3.599.432
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		303.000	300.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.021.870	2.224.534
Selskabsskat		21.051	53.117
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		118.165	58.691
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.610	2.726
Kortfristede gældsforpligtelser		2.470.696	2.639.068
Gældsforpligtelser		5.680.579	6.238.500
Passiver		14.769.220	15.167.549
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2018	2017
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	118.266	120.001
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	84.253	44.533
	202.519	164.534
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	21.051	53.117
Regulering af udskudt skat	2.492	233.808
	23.543	286.925
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	11.850.051	11.816.377
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	413.361	33.674
Kostpris ultimo	12.263.412	11.850.051
Dagsværdireguleringer primo	1.049.949	0
Årets reguleringer	0	1.049.949
Dagsværdireguleringer ultimo	1.049.949	1.049.949
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.313.361	12.900.000

Oplysninger om ejendommene:

Selskabets investeringsejendomme er to boligudlejningsejendomme på 359 m² og 539 m² beliggende i Odense.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model på basis af følgende forudsætninger:

- Ejendommene har 10 lejemål
- Lejeindtægten er opgjort som et års normaleje
- Afkastkravet udgør 4,5-5 % pr. 31.12.2018
- En forøgelse af afkastkravet med 0,25% - point vil reducere dagsværdien med 625.500.kr.
- Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

2018

2017

4. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedsk apital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	200.000	6.848.092	7.048.092
Forslag til årets resultatdisponering		157.100	157.100
	200.000	7.005.192	7.205.192

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.898.597	303.000	1.610.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	138.774		
	3.037.371	303.000	1.610.000

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Rolf Bergholdt Invest ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld med restgæld pr. 31. december 2018 på 3.500.107 kr. er der udstedt pantebreve med sikkerhed i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2018 udgør 13.313.361 kr.

Der er desuden tinglyst ejerpantebrev på 620.000 kr., hvor fuldmagtshaver er Danske Bank.