

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

## RBI Ejendomme ApS

Rolf Bergholdt Hansen  
Godthåbsgade 42, 2. th,  
5000 Odense C

CVR-nr. 38406426

## Årsrapport for 2020

1. januar 2020 - 31. december 2020

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. juni 2021

---

Rolf Bergholdt Hansen  
Dirigent

Medlem af:

 REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. juni 2021

### **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 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, 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 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 17. juni 2021

**Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 38751646

Karen Kragesand Thomsen  
**Statsautoriseret revisor**  
mne34460

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	RBI Ejendomme ApS Rolf Bergholdt Hansen Godthåbsgade 42, 2, th, 5000 Odense C
Telefon	86127687
E-mail	rpt@functionalparts.dk
CVR-nr.	38406426
Stiftelsesdato	7. februar 2017
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Rolf Bergholdt Hansen, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov
Telefon	70 22 09 99
E-mail	mail@kovsted.dk
Hjemmeside	www.kovsted.dk
CVR-nr.	38751646

## 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 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 338.085, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 19.972.686, og en egenkapital på kr. 5.784.594.

Den hastige spredning af Corona virussen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsmæssige konsekvenser.

Selskabet forventer ikke at gøre brug af de allerede vedtagne støttetiltag fra myndighederne.

Ledelsen vurderer, at selskabet ikke bliver direkte berørt af Covid-19, og aflægger regnskabet uden ændringer i skøn, vurderinger, going concern og regnskabspraksis.

### 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 2020 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 regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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 produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### 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 og amortisering af realkreditlån.

### 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 normaindtjening 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 nominel 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

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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.

#### 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

#### Anden gæld

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

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>769.659</b>	<b>-1.906.121</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>769.659</b>	<b>-1.906.121</b>
Finansielle indtægter		862	301
Finansielle omkostninger		-337.079	-331.919
<b>Resultat før skat</b>		<b>433.442</b>	<b>-2.237.739</b>
Skat af årets resultat		-95.357	479.057
<b>Årets resultat</b>		<b>338.085</b>	<b>-1.758.682</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		338.085	-1.758.682
		<b>338.085</b>	<b>-1.758.682</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	19.781.575	15.729.811
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>19.781.575</b>	<b>15.729.811</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.781.575</b>	<b>15.729.811</b>
Tilgodehavende selskabsskat		11.012	129.580
Periodeafgrænsningsposter		0	4.199
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.012</b>	<b>133.779</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>180.099</b>	<b>1.371.240</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>191.111</b>	<b>1.505.019</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.972.686</b>	<b>17.234.830</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		5.584.594	5.246.511
<b>Egenkapital</b>		<b>5.784.594</b>	<b>5.446.511</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.640.341	1.533.972
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.640.341</b>	<b>1.533.972</b>
Gæld til kreditinstitutter		8.213.720	6.245.815
Modtagne forudbetalinger fra kunder		183.291	160.137
Deposita		275.613	236.007
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>8.672.624</b>	<b>6.641.959</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		255.000	210.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		318.567	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.216.039	3.355.332
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		15.365	19.319
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		70.156	27.737
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.875.127</b>	<b>3.612.388</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.547.751</b>	<b>10.254.347</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.972.686</b>	<b>17.234.830</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Nærtstående parter	6		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	5.246.509	5.446.509
Årets resultat		338.085	338.085
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>200.000</b>	<b>5.584.594</b>	<b>5.784.594</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 4 år.

## Noter

	2020	2019
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
Selskabets eneste beskæftigede er direktøren, som er ulønnet.		
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	14.679.862	12.263.413
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.051.764	2.416.449
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.731.626</b>	<b>14.679.862</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.049.949	1.049.949
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.049.949</b>	<b>1.049.949</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>19.781.575</b>	<b>15.729.811</b>

Oplysninger om ejendommene:

Selskabets investeringsejendomme er to boligudlejningsejendomme på 359 m<sup>2</sup> og 753 m<sup>2</sup> 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 i alt 12 lejemål
- Lejeindtægten er opgjort som et års normaleje
- Afkastkravet udgør 4,5% - 5% pr. 31.12.2020
- Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	8.213.720	255.000	7.242.000
Deposita	275.613	0	
Modtagne forudbetalinger fra kunder	183.291	0	
	<b>8.672.624</b>	<b>255.000</b>	<b>7.242.000</b>

### 4. Eventualforpligtelser

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.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld med restgæld pr. 31. december 2020 på 8.468.720 kr. er der udstedt pantebrev med sikkerhed i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2020 udgør 19.781.575 kr.

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

## Noter

2020

2019

### 6. Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Rolfg Bergholdt Invest ApS, Aarhus

Øvrige nærtstående parter:

Rolf Bergholdt, Skødstrup - direktør

Functional Parts ApS - søsterselskab