

**RBN. Ejendomme ApS**  
**Rådbjergvej 3**  
**4450 Jyderup**

**CVR-nummer: 38450611**

**ÅRSRAPPORT**  
**28. februar - 31. december 2017**

**(1. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19/1 2018

*Pernille N. M.*

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   |    |
|---|----|
| <b>Påtegninger</b>                                    |    |
| Ledelsespåtegning .....                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... | 4  |
| <b>Ledelsesberetning mv.</b>                          |    |
| Selskabsoplysninger .....                             | 5  |
| Ledelsesberetning .....                               | 6  |
| <b>Årsregnskab 28. februar - 31. december 2017</b>    |    |
| Anvendt regnskabspraksis .....                        | 7  |
| Resultatopgørelse .....                               | 11 |
| Balance .....   | 12 |
| Noter .....   | 14 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 28. februar - 31. december 2017 for RBN. Ejendomme 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 28. februar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 19/11 2018

**Direktion**



Rasmus Bjørn Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i RBN. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RBN. Ejendomme ApS for perioden 28. februar - 31. december 2017 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 revisorer's Etiske 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 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.

Roskilde, den 19/7 2018

### PRIMA REVISION

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 21356190



Morten Qvist Hansen

Registreret revisor, FSR-danske revisorer  
mne34498

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** RBN. Ejendomme ApS  
Rådbjergvej 3  
4450 Jyderup

CVR-nr.: 38 45 06 11  
Regnskabsår: 28. februar - 31. december

**Direktion** Rasmus Bjørn Nielsen

**Revisor** PRIMA REVISION  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Ringstedvej 73  
4000 Roskilde

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har været at eje og udleje ejendomme.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for RBN. Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

#### **Generelt om indregning og måling**

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

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

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Investeringssejendommenes driftsomkostninger**

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **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. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringssejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringssejendomme måles til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Bygninger

Brugstid  
50 år

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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 gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**28. FEBRUAR - 31. DECEMBER 2017**

|  | 2017          |
|--|---------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....   | <b>67.228</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver .....   | -4.149        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....  | <b>63.079</b> |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede<br>virksomheder ..... | -2.956        |
| Andre finansielle omkostninger .....   | -35.890       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....   | <b>24.233</b> |
| 1 Skat af årets resultat .....   | -7.238        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....  | <b>16.995</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                       |               |
| Overført resultat .....  | 16.995        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....  | <b>16.995</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

|                                       | 2017             |
|---------------------------------------|------------------|
| Investeringsejendomme.....            | 1.942.553        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... | <b>1.942.553</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....            | <b>1.942.553</b> |
| <br>                                  |                  |
| Periodeafgrænsningsposter.....        | 3.600            |
| <b>Tilgodehavender</b> .....          | <b>3.600</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....     | <b>19.214</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....        | <b>22.814</b>    |
| <br>                                  |                  |
| <b>AKTIVER</b> .....                  | <b>1.965.367</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
 PASSIVER

|   | 2017             |
|---|------------------|
| Virksomhedskapital.....                                   | 50.000           |
| Overført resultat.....                                    | 16.995           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                   | <b>66.995</b>    |
| <br>  |                  |
| Prioritetsgæld .....                                      | 1.220.318        |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>            | <b>1.220.318</b> |
| <br>  |                  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 56.500           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....                 | 46.498           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....            | 10.000           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder .....                   | 222.941          |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....            | 342.115          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>              | <b>678.054</b>   |
| <br>  |                  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                            | <b>1.898.372</b> |
| <br>  |                  |
| <b>PASSIVER</b> .....                                     | <b>1.965.367</b> |
| <br>  |                  |
| 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.        |                  |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                   |                  |

## NOTER

|   |                     |
|---|---------------------|
|   | 2017                |
| <b>1 Skat af årets resultat</b>           |                     |
| Beregnet skat af årets resultat .....     | 7.238               |
|   | <u>7.238</u>        |
| <b>Skat af årets resultat i alt .....</b> | <b><u>7.238</u></b> |

|  | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld efter<br>5 år |
|--|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                      |                      |                        |
| Prioritetsgæld .....                     | 1.276.818            | 56.500               | 991.000                |
|  | <u>1.276.818</u>     | <u>56.500</u>        | <u>991.000</u>         |
|  | <b>1.276.818</b>     | <b>56.500</b>        | <b>991.000</b>         |

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. 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.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

I selskabets ejendomme er tinglyst følgende sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditgæld på kr. 1.310.000. Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 200.000.