

RH Ejendomsudlejning ApS

Månevænget 12, 5592 Ejby

CVR-nr. 38 72 73 46

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. januar 2020.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for RH Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejby, den 13. januar 2020

Direktion

Rasmus Christian Haarslev

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i RH Ejendomsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RH Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 og FSR – danske revisors 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.

Odense, den 13. januar 2020

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen

Statsautoriseret revisor
mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet	RH Ejendomsudlejning ApS Månevænget 12 5592 Ejby
	CVR-nr.: 38 72 73 46
	Stiftet: 20. juni 2017
	Hjemsted: Middelfart
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
Direktion	Rasmus Christian Haarslev
Revisor	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
Modervirksomhed	RH Ejby Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af lejligheder samt dertil knyttede aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 860.614 kr. mod 529.451 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 244.087 kr. mod 126.000 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RH Ejendomsudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn til medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter RH Ejendomsudlejning ApS solidarisk og ubegrænset over for skat temyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste	860.614	529.451
Værdiregulering af investeringsejendomme	42.559	73.018
1 Personaleomkostninger	-516.888	-360.147
Driftsresultat	386.285	242.322
2 Øvrige finansielle omkostninger	-76.270	-82.490
Resultat før skat	310.015	159.832
3 Skat af årets resultat	-65.928	-33.832
Årets resultat	244.087	126.000
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	244.087	126.000
Disponeret i alt	244.087	126.000

Balance 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	14.959.952	14.917.393
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.959.952</u>	<u>14.917.393</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.959.952</u>	<u>14.917.393</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>16.926</u>	<u>22.272</u>
Tilgodehavender i alt	<u>16.926</u>	<u>22.272</u>
Likvide beholdninger	<u>146.083</u>	<u>269.483</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>163.009</u>	<u>291.755</u>
Aktiver i alt	<u>15.122.961</u>	<u>15.209.148</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	9.249.330	9.005.243
Egenkapital i alt	9.299.330	9.055.243
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.552.600	2.545.500
Hensatte forpligtelser i alt	2.552.600	2.545.500
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	2.499.790	2.711.678
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.499.790	2.711.678
Kortfristet del af langfristet gæld	211.888	207.703
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.438	228.673
Selskabsskat	58.828	19.096
Anden gæld	462.087	441.255
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	771.241	896.727
Gældsforpligtelser i alt	3.271.031	3.608.405
Passiver i alt	15.122.961	15.209.148
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	9.005.243	9.055.243
Årets overførte overskud eller underskud	0	244.087	244.087
	50.000	9.249.330	9.299.330

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	516.888	360.147
	516.888	360.147
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	76.270	82.490
	76.270	82.490
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	58.828	19.096
Årets regulering af udskudt skat	7.100	13.900
Beregnet tillæg	0	836
	65.928	33.832
	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	21.000.000	21.000.000
Kostpris 31. december 2019	21.000.000	21.000.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	-6.082.607	-6.155.625
Årets regulering til dagsværdi	42.559	73.018
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	-6.040.048	-6.082.607
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	14.959.952	14.917.393

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Odense C. Investeringsejendommen er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Odense C består af 1.927 m², der er fordelt på 20 lejemål. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,5 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølge	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4	16.719.537	14.959.952	1.759.585
4,5	14.959.952	14.959.952	0
5	13.543.367	14.959.952	-1.416.586

31/12 2019
kr.

31/12 2018
kr.

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.711.678	2.919.381
Heraf forfalder inden for 1 år	-211.888	-207.703
	<u>2.499.790</u>	<u>2.711.678</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.608.667</u>	<u>1.838.158</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.711 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 14.960 t.kr.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for bankmellemværende. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RH Ejby Holding ApS, CVR-nr. 38728954 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.