

RH Ejendomsudlejning ApS

Månevænget 12, 5592 Ejby

CVR-nr. 38 72 73 46

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2019.

Rasmus Christian Haarslev
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejby, den 25. januar 2019

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 2018 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 25. januar 2019

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 2. 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 529.451 kr. mod 744.618 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 126.000 kr. mod 441.417 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 mellemværender 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>	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste	529.451	744.618
Værdiregulering af investeringsejendomme	73.018	94.375
1 Personaleomkostninger	-360.147	-177.502
Driftsresultat	242.322	661.491
Øvrige finansielle omkostninger	-82.490	-98.424
Resultat før skat	159.832	563.067
2 Skat af årets resultat	-33.832	-121.650
Årets resultat	126.000	441.417
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	126.000	441.417
Disponeret i alt	126.000	441.417

Balance 31. december

Aktiver		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	14.917.393	14.844.375
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.917.393</u>	<u>14.844.375</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.917.393</u>	<u>14.844.375</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.272	1.200
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>5.471</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>22.272</u>	<u>6.671</u>
	Likvide beholdninger	<u>269.483</u>	<u>201.958</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>291.755</u>	<u>208.629</u>
	Aktiver i alt	<u>15.209.148</u>	<u>15.053.004</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	9.005.243	8.879.244
Egenkapital i alt	9.055.243	8.929.244
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.545.500	2.531.600
Hensatte forpligtelser i alt	2.545.500	2.531.600
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.711.678	2.919.380
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.711.678	2.919.380
Gældsforpligtelser	207.703	203.601
Leverandører af varer og tjenesteydelser	228.673	0
Selskabsskat	19.096	103.092
Anden gæld	441.255	366.087
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	896.727	672.780
Gældsforpligtelser i alt	3.608.405	3.592.160
Passiver i alt	15.209.148	15.053.004
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	8.879.243	8.929.243
Årets overførte overskud eller underskud	0	126.000	126.000
	50.000	9.005.243	9.055.243

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	360.147	177.502
	360.147	177.502
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	19.096	103.092
Årets regulering af udskudt skat	13.900	18.558
Beregnet tillæg	836	0
	33.832	121.650
	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	21.000.000	0
Tilgang i årets løb	0	21.000.000
Kostpris 31. december 2018	21.000.000	21.000.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-6.155.625	0
Årets regulering til dagsværdi	73.018	-6.155.625
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	-6.082.607	-6.155.625
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	14.917.393	14.844.375

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 markedsværdiurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,46 %.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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 ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
3,96 %	16.650.569	14.881.485	1.769.084
4,46 %	14.844.375	14.881.485	0
4,96 %	13.459.963	14.881.485	-1.421.522

	31/12 2018	31/12 2017
	kr.	kr.

4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.919.381	3.122.981
Heraf forfalder inden for 1 år	-207.703	-203.601
	2.711.678	2.919.380
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.838.158	2.063.116

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.919 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 14.881 t.kr.

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

6. 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.

6. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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