



## Rsd Ejendomme ApS

Produktionsvej 8, 2600 Glostrup  
CVR-nr. 39477033

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.02.2020

---

**Mikkel Hove Leander Mikkelsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Rsd Ejendomme ApS

Produktionsvej 8

2600 Glostrup

CVR-nr.: 39477033

Hjemsted: Glostrup

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Mikkel Hove Leander Mikkelsen, formand

Ella Louise Hjorth Kristensen

Birger Kuntkes

## Direktion

Birger Kuntkes, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Rsd Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 28.02.2020

## Direktion

**Birger Kuntkes**  
direktør

## Bestyrelse

**Mikkel Hove Leander Mikkelsen**  
formand

**Ella Louise Hjorth Kristensen**

**Birger Kuntkes**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Rsd Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rsd Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 28.02.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Klaus Tvede-Jensen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb og salg af fast ejendom, renovering og istandsættelser samt anden beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på 69 t.kr. Årets resultat anses som utilfredsstillende. Der forventes for det kommende år et positivt resultat.

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen og er dermed underlagt bestemmelserne i selskabslovens § 119. Det er ledelsens forventning, at virksomhedskapitalen skal reetableres ved fremtidig positiv drift.

Ledelsen er sammenfaldende med ledelsen i Rengøringservice Danmark A/S og har bekræftet, at man ikke vil kræve mellemregningen præsenteret under anden gæld indfriet udover hvad selskabets likviditet tillader. Derudover har ledelsen bekræftet, at de om nødvendigt til understøtte selskabet med yderligere kapital frem til 31.12.2020.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.621</b>	<b>(81.986)</b>
Af- og nedskrivninger		(64.314)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(59.693)</b>	<b>(81.986)</b>
Andre finansielle omkostninger		(27.855)	(8.745)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(87.548)</b>	<b>(90.731)</b>
Skat af årets resultat	1	19.000	19.000
<b>Årets resultat</b>		<b>(68.548)</b>	<b>(71.731)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(68.548)	(71.731)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(68.548)</b>	<b>(71.731)</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		2.695.292	2.759.606
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>2.695.292</b>	<b>2.759.606</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.695.292</b>	<b>2.759.606</b>
Udskudt skat		38.000	19.000
Periodeafgrænsningsposter		1.754	1.448
<b>Tilgodehavender</b>		<b>39.754</b>	<b>20.448</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>57.801</b>	<b>13.335</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>97.555</b>	<b>33.783</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.792.847</b>	<b>2.793.389</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 kr.</b>
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført overskud eller underskud		(140.279)	(71.731)
<b>Egenkapital</b>		<b>109.721</b>	<b>178.269</b>
Bankgæld		1.356.116	1.420.848
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>1.356.116</b>	<b>1.420.848</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	64.732	63.519
Deposita		25.200	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.078	129.887
Anden gæld		1.213.000	1.000.866
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.327.010</b>	<b>1.194.272</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.683.126</b>	<b>2.615.120</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.792.847</b>	<b>2.793.389</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	250.000	(71.731)	178.269
Årets resultat	0	(68.548)	(68.548)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>(140.279)</b>	<b>109.721</b>

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen og er dermed underlagt bestemmelserne i selskabslovens § 119. Det er ledelsens forventning, at virksomhedskapitalen skal reetableres ved fremtidig positiv drift.

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	(19.000)	(19.000)
	<b>(19.000)</b>	<b>(19.000)</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.759.606
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.759.606</b>
Årets afskrivninger	(64.314)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(64.314)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.695.292</b>

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	1.084.555
Bankgæld	64.732	63.519	1.356.116	
	<b>64.732</b>	<b>63.519</b>	<b>1.356.116</b>	<b>1.084.555</b>

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen på nom. 1.500 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør pr. 31.12.2019 2.695 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Sidste år var første regnskabsår. Der er som følge heraf ikke direkte sammenlignelighed med sammenligningstal i årsrapporten, da sidste regnskabsår omfattede perioden 13.04.2018 - 31.12.2018.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets afskrivninger.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

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