



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**RSD EJENDOMME APS**  
**PRODUKTIONSVEJ 8, 2600 GLOSTRUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. marts 2024

---

Mikkel Hove Leander Mikkelsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |       |
| Selskabsoplysninger .....                                    | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |       |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                  |       |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8     |
| Balance.....   | 9     |
| Egenkapitalopgørelse .....                                   | 10    |
| Noter.....   | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 13-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | RSD Ejendomme ApS<br>Produktionsvej 8<br>2600 Glostrup  |
|                      | CVR-nr.: 39 47 70 33<br>Stiftet: 10. april 2018<br>Kommune: Glostrup<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>    | Mikkel Hove Leander Mikkelsen, formand<br>Birger Kuntkes<br>Ella Louise Hjorth Kristensen                     |
| <b>Direktion</b>     | Birger Kuntkes  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Kystvejen 29<br>8000 Aarhus C                                   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Skjern bank<br>Banktorvet 3<br>6900 Skjern  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for RSD 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 19. marts 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Birger Kuntkes

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Mikkel Hove Leander Mikkelsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Birger Kuntkes

\_\_\_\_\_  
Ella Louise Hjorth Kristensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i RSD Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RSD Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 19. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Sarah Isabel Weble  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne48532

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom, renovering og istandsættelser samt anden beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

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

Selskabet har realiseret et underskud på 199 t.kr. Årets resultat anses som utilfredsstillende.

Selskabet er omfattet af bestemmelserne i selskabslovens §119 omkring kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at reetablering af kapitalforholdene vil kunne ske ved salg af selskabets ejendom. Selskabets kapitalejer vil stille den fornødne likviditet til rådighed for selskabets fortsatte drift, hvorfor det forventes, at selskabet vil have tilstrækkelig likviditet til den fremtidige drift.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|  | Note | 2023<br>kr.     | 2022<br>kr.     |
|--|------|-----------------|-----------------|
| <b>BRUTTOTAB.....</b>                  |      | <b>-124.861</b> | <b>-151.556</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT .....</b>            |      | <b>-124.861</b> | <b>-151.556</b> |
| Andre finansielle indtægter.....       |      | 417             | 0               |
| Andre finansielle omkostninger.....    |      | -131.025        | -70.850         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>          |      | <b>-255.469</b> | <b>-222.406</b> |
| Skat af årets resultat.....            | 2    | 56.740          | -6.000          |
| <b>ÅRETS RESULTAT .....</b>            |      | <b>-198.729</b> | <b>-228.406</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                 |                 |
| Overført resultat.....                 |      | -198.729        | -228.406        |
| <b>I ALT.....</b>                      |      | <b>-198.729</b> | <b>-228.406</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                       | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Fremstillede færdigvarer og handelsvarer..... |      | 3.428.789        | 3.428.789        |
| Varebeholdninger.....                         | 3    | 3.428.789        | 3.428.789        |
| Udskudte skatteaktiver.....                   |      | 122.740          | 66.000           |
| Andre tilgodehavender.....                    |      | 944              | 21.139           |
| Tilgodehavender.....                          |      | 123.684          | 87.139           |
| Likvide beholdninger.....                     |      | 934              | 3.593            |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |      | <b>3.553.407</b> | <b>3.519.521</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |      | <b>3.553.407</b> | <b>3.519.521</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |      |                  |                  |
| Anpartskapital.....                           |      | 252.000          | 252.000          |
| Overført resultat.....                        |      | -529.069         | -330.340         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |      | <b>-277.069</b>  | <b>-78.340</b>   |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |      | 0                | 1.158.596        |
| Langfristede gældsforpligtelser.....          | 4    | 0                | 1.158.596        |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |      | 0                | 68.522           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |      | 21.131           | 31.557           |
| Anden gæld.....                               | 5    | 3.809.345        | 2.339.186        |
| Kortfristede gældsforpligtelser.....          |      | 3.830.476        | 2.439.265        |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b>               |      | <b>3.830.476</b> | <b>3.597.861</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |      | <b>3.553.407</b> | <b>3.519.521</b> |
| Eventualposter mv.                            | 6    |                  |                  |
| Forudsætninger for fortsat drift              | 7    |                  |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Anpartskapital | Overført resultat | I alt           |
|---|----------------|-------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023.....           | 252.000        | -330.340          | -78.340         |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | -198.729          | -198.729        |
| <b>Egenkapital 31. december 2023.....</b> | <b>252.000</b> | <b>-529.069</b>   | <b>-277.069</b> |

## NOTER

|   | 2023<br>kr.              | 2022<br>kr.        | Note                   |                          |   |
|---|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|---|
| <b>Personaleomkostninger</b>  |                          |                    |                        |                          |   |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:  | 0                        | 0                  | 1                      |                          |   |
| Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.   |                          |                    |                        |                          |   |
| <b>Skat af årets resultat</b>   |                          |                    |                        |                          |   |
| Regulering af udskudt skat.....   | -56.740                  | 6.000              | 2                      |                          |   |
|   | <b>-56.740</b>           | <b>6.000</b>       |                        |                          |   |
| <b>Varebeholdninger</b>   |                          |                    |                        |                          |   |
| Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....   | 3.428.789                | 3.428.789          | 3                      |                          |   |
|   | <b>3.428.789</b>         | <b>3.428.789</b>   |                        |                          |   |
| Selskabets varebeholdning består af en ejendom erhvervet med henblik på videresalg.   |                          |                    |                        |                          |   |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                          |                    |                        |                          |   |
|   | 31/12 2023<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2022<br>gæld i alt | 4 |
| Gæld til pengeinstitutter.....  | 0                        | 0                  | 0                      | 1.158.596                |   |
|   | <b>0</b>                 | <b>0</b>           | <b>0</b>               | <b>1.158.596</b>         |   |
| <b>Anden gæld</b>   |                          |                    |                        |                          | 5 |
| I anden gæld indgår der en kortfristet gæld til Rengøringservice Danmark A/S på i alt 2.844 t.kr. og BE Danmark ApS på 965 t.kr. i regnskabsåret 2023.  |                          |                    |                        |                          |   |
| <b>Eventualposter mv.</b>   |                          |                    |                        |                          | 6 |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>   |                          |                    |                        |                          |   |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. |                          |                    |                        |                          |   |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kuntkes Group ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.   |                          |                    |                        |                          |   |

**NOTER****Note****Forudsætninger for fortsat drift**

7

Selskabet er omfattet af bestemmelserne i selskabslovens §119 omkring kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at reetablering af kapitalforholdene vil kunne ske ved salg af selskabets ejendom.

Selskabets kapitalejere vil stille den fornødne likviditet til rådighed for selskabets fortsatte drift, hvorfor det forventes, at selskabet vil have tilstrækkelig likviditet til den fremtidige drift.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RSD Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste eller -tab

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger, herunder omkostninger el, vand og varme, revisor, rådgivning mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme erhvervet med henblik på videre salg eller udvikling samt et senere videresalg og måles til kostpris, opgjort nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.