

Agerøvej 31A, 2. sal  
8381 Tilst  
Telefon 86 20 76 20  
CVR nr. 36 71 77 85  
[www.kvistjensen.dk](http://www.kvistjensen.dk)  
[aarhus@kvistjensen.dk](mailto:aarhus@kvistjensen.dk)

# **RN Udvikling ApS**

**Smørum Bygade 41, Smørumovre, 2765 Smørum**

**CVR-nr. 41 01 54 70**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

**Bjarke Lie Rosenfeldt Christiansen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for RN Udvikling ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 28. april 2022

### Direktion

Anders Christian Nielsen

Bjarke Lie Rosenfeldt Christiansen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaverne i RN Udvikling ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RN Udvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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. april 2022

### Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

RN Udvikling ApS  
Smørum Bygade 41, Smørumovre  
2765 Smørum

CVR-nr.: 41 01 54 70  
Stiftet: 17. december 2019  
Hjemsted: Smørum  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Anders Christian Nielsen  
Bjarke Lie Rosenfeldt Christiansen

**Revision**

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Modervirksomhed**

Rosenfeldt Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejerandele i andre selskaber, udvikle ejendomsprojekter samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på 1.306 t.kr. mod - 13 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet forventer at reetablere egenkapitalen via fremtidig indtjening fra datterselskaberne.

Moderselskabet vil tilføre den nødvendige likviditet til at selskabet kan varetage sine forpligtelser overfor 3. mand i takt med de forfalder til betaling.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som firrykker vurderingen af årsrapporten.

**Resultatopgørelse**

Note	1/1 2021	17/12 2019
	- 31/12 2021	- 31/12 2020
<b>Bruttotab</b>	<b>-16.848</b>	<b>-16.364</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	46.667	0
Indtægter af kapitalinteresser	-20.000	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.691.263	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.681.444</b>	<b>-16.364</b>
Skat af årets resultat	375.784	3.600
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.305.660</b>	<b>-12.764</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	26.667	0
Disponeret fra overført resultat	-1.332.327	-12.764
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.305.660</b>	<b>-12.764</b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	54.638.638	0
Kapitalinteresser	1	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	54.638.639	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>54.638.639</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.849.102	0
Udskudte skatteaktiver	375.784	3.600
Tilgodehavender i alt	11.224.886	3.600
Likvide beholdninger	713	29.886
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>11.225.599</b>	<b>33.486</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>65.864.238</b>	<b>33.486</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	26.667	0
	Overført resultat	-1.345.091	-12.764
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.278.424</b>	<b>27.236</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Anden gæld	62.046.009	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	62.046.009	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	6.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.084.153	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.096.653	6.250
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>67.142.662</b>	<b>6.250</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>65.864.238</b>	<b>33.486</b>
1	<b>Kapitalberedskab</b>		
4	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
5	<b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	0	-12.764	27.236
Årets resultat	0	26.667	-1.332.327	-1.305.660
	<b>40.000</b>	<b>26.667</b>	<b>-1.345.091</b>	<b>-1.278.424</b>

## Noter

---

### 1. Kapitalberedskab

Selskabet har realiseret et underskud på 1.306 t.kr. mod - 13 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet forventer at reetablere egenkapitalen via fremtidig indtjening fra datterselskaberne.

Moderselskabet vil tilføre den nødvendige likviditet til at selskabet kan varetage sine forpligtelser overfor 3. mand i takt med de forfalder til betaling.

	1/1 2021 - 31/12 2021	17/12 2019 - 31/12 2020
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, kapitalinteresser	35.753	0
Andre finansielle omkostninger	1.655.510	0
	<b>1.691.263</b>	<b>0</b>

### 3. Anden gæld

Gæld til Heimstaden Investment AB på 62.046 t.kr. henstår afdragsfrit indtil ejendomsprojektet i datterselskaberne er afsluttet.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Heimstaden Investment AB er der givet pant nom. 10.174 t.kr. i tilknyttede virksomheder. Gæld til Heimstaden Investment AB udgør pr. 31.12.2021 62.046 t.kr. sikkerhed for gæld til Heimstaden Investment AB. Ejerpantebrevet giver pant i selskabets kapitalinteresser.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rosenfeldt Holding ApS, CVR-nr. 34881766 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for RN Udvikling 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I balancen indregnes kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi med tilføjelse af en beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og 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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter RN Udvikling ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.