

Rudsgade 35-41 ApS

Reerslevvej 14

2640 Hedehusene

CVR-nr. 41 15 91 62

**Årsrapport for perioden
12. februar 2020 til 30. juni 2021
(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 8. oktober 2021

Rasmus Riis
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 12. februar 2020 - 30. juni 2021	11
Balance pr. 30. juni 2021	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 12. februar 2020 - 30. juni 2021 for Rudsgade 35-41 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. februar 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 8. oktober 2021

Direktion

Rasmus Riis

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Rudsgade 35-41 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rudsgade 35-41 ApS for regnskabsåret 12. februar 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Taastrup, den 8. oktober 2021

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35467

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rudsgade 35-41 ApS
Reerslevvej 14
2640 Hedehusene

CVR-nr.: 41 15 91 62

Regnskabsperiode: 12. februar 2020 - 30. juni 2021

Stiftet: 12. februar 2020

Hjemsted: Høje-Taastrup

Direktion

Rasmus Riis

Revisor

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Kingsvej 3
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedformål er, at eje og udleje fast ejendom samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 653.623, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 693.623.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rudsgade 35-41 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020/21 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommenes drift samt administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2021 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 samt for betalte acontoskatter.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 netto-realisation sværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 12. februar 2020 - 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		238.237
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>881.715</u>
Resultat før finansielle poster		1.119.952
Finansielle omkostninger	1	<u>-281.551</u>
Resultat før skat		838.401
Skat af årets resultat	2	<u>-184.778</u>
Årets resultat		<u><u>653.623</u></u>
Overført resultat		<u>653.623</u>
		<u><u>653.623</u></u>

Balance pr. 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/2021</u> kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	3	4.260.000
Grunde og bygninger		<u>150.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.410.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.410.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>75.000</u>
Tilgodehavender		<u>75.000</u>
Likvide beholdninger		<u>33.636</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>108.636</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.518.636</u></u>

Balance pr. 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/2021</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		653.623
Egenkapital		<u>693.623</u>
Hensættelse til udskudt skat		184.778
Hensatte forpligtelser i alt		<u>184.778</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.137.103
Anden gæld		200.000
Deposita og forudbetalt husleje		115.868
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>3.452.971</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	100.420
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		48
Anden gæld		86.796
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>187.264</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.640.235</u>
Passiver i alt		<u><u>4.518.636</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 12. februar 2020	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	653.623	653.623
Egenkapital 30. juni 2021	40.000	653.623	693.623

Noter til årsrapporten

	2020/2021
	kr.
1 Finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	281.551
	281.551
2 Skat af årets resultat	
Årets udskudte skat	184.778
	184.778
3 Aktiver der måles til dagsværdi	
	Investerings- ejendomme
Kostpris 12. februar 2020	3.100.000
Tilgang i årets løb	278.285
Kostpris 30. juni 2021	3.378.285
Værdireguleringer 12. februar 2020	0
Årets værdireguleringer	881.715
Værdireguleringer 30. juni 2021	881.715
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	4.260.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdi er opgjort på baggrund af et normalafkast på 360 t.kr. og med et afkastkrav på 8,5%.

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 12. februar 2020	Gæld 30. juni 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.237.523	100.420	2.788.412
Anden gæld	0	200.000	0	0
Deposita og forudbetalt husleje	0	115.868	0	115.868
	0	3.553.391	100.420	2.904.280

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.238, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2021 udgør t.kr. 4.260.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Rasmus Riis

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-058010463166
Tidspunkt for underskrift: 08-10-2021 kl.: 12:34:35
Underskrevet med NemID

Martin Santino Lo Turco

Som statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 44732704
Tidspunkt for underskrift: 08-10-2021 kl.: 13:25:42
Underskrevet med NemID

Rasmus Riis

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-058010463166
Tidspunkt for underskrift: 11-10-2021 kl.: 08:29:14
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 05a659768ww243479250

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.