



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**RC HANDEL & INVEST A/S**  
**NORDFELDPARKEN 33, 9400 NØRRESUNDBY**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. maj 2020

---

Ronnie Stern Christensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	RC Handel & Invest A/S Nordfeldparken 33 9400 Nørresundby
	CVR-nr.: 87 22 14 15 Stiftet: 1. marts 1979 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Brian Juul, formand Poul Christensen Ronnie Stern Christensen
<b>Direktion</b>	Ronnie Stern Christensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for RC Handel & Invest A/S.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 7. maj 2020

Direktion:

---

Ronnie Stern Christensen

Bestyrelse:

---

Brian Juul  
Formand

---

Poul Christensen

---

Ronnie Stern Christensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i RC Handel & Invest A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for RC Handel & Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Aalborg, den 7. maj 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har konstateret, at der ved en fejl i årsrapporten for 2018, der er sket indregning af finansielle kontrakter via egenkapitalen, hvilket skulle have været indregnet i resultatopgørelsen.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af rettelsen af væsentlige fejl.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>11.440</b>	<b>3.427.871</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	143.729	328.350
Andre finansielle omkostninger.....	2	-882.656	-1.112.696
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-727.487</b>	<b>2.643.525</b>
Skat af årets resultat.....	3	159.158	-542.479
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-568.329</b>	<b>2.101.046</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	20.000.000
Overført resultat.....		-568.329	-17.898.954
<b>I ALT</b> .....		<b>-568.329</b>	<b>2.101.046</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		9.414.660	9.414.660
Materielle anlægsaktiver.....	4	9.414.660	9.414.660
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.414.660</b>	<b>9.414.660</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	20.795.629
Tilgodehavende selskabsskat.....		162.780	0
Tilgodehavender.....		162.780	20.795.629
Likvide beholdninger.....		0	728.085
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>162.780</b>	<b>21.523.714</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.577.440</b>	<b>30.938.374</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		3.526.508	4.094.837
Forslag til udbytte.....		0	20.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	5	<b>4.526.508</b>	<b>25.094.837</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		23.571	19.949
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>23.571</b>	<b>19.949</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.611.456	1.714.910
Finansielle kontrakter.....		1.735.314	1.280.421
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	6	<b>3.346.770</b>	<b>2.995.331</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	392.419	284.517
Gæld til pengeinstitutter.....		62.088	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.131.171	0
Selskabsskat.....		0	2.079.286
Anden gæld.....		79.913	449.454
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.680.591</b>	<b>2.828.257</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.027.361</b>	<b>5.823.588</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.577.440</b>	<b>30.938.374</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		



## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	143.729	328.350	
	<b>143.729</b>	<b>328.350</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	882.656	1.112.696	
	<b>882.656</b>	<b>1.112.696</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-162.780	2.207.200	
Regulering af udskudt skat.....	3.622	-1.664.721	
	<b>-159.158</b>	<b>542.479</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		9.350.069	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>9.350.069</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		64.591	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>		<b>64.591</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>9.414.660</b>	

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investeringsejendomme består af 3 boligudlejningsejendomme, hvoraf 1 er beliggende i Nørresundby, en i Støvring og en i Skagen. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,0-8,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>5</b>
		Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....	1.000.000	4.094.837	20.000.000	25.094.837		
Betalt udbytte.....			-20.000.000	-20.000.000		
Forslag til resultatdisponering.....		-568.329		-568.329		
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>3.526.508</b>		<b>0</b>	<b>4.526.508</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter....	1.714.656	103.200	1.300.100	1.816.510	101.600	
Finansielle kontrakter.....	2.024.533	289.219	578.000	1.463.338	182.917	
	<b>3.739.189</b>	<b>392.419</b>	<b>1.878.100</b>	<b>3.279.848</b>	<b>284.517</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>7</b>
<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 ROC Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld 3.739 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 9.415 tkr.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						<b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RC Handel & Invest A/S for 2019 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.

### **Ændring som følge af væsentlige fejl**

Selskabets ledelse har konstateret, at der ved en fejl i årsrapporten for 2018, der er sket indregning af finansielle kontrakter via egenkapitalen, hvilket skulle have været indregnet i resultatopgørelsen.

Selskabets finansielle kontrakter kan ikke længere indregnes via egenkapitalen, hvilket skyldes der ikke sker sikring af de fremtidige pengestrømme længere, dagsværdireguleringen skal derfor reguleres over resultatopgørelsen og ikke egenkapitalen. Det betyder at selskabets resultatopgørelse var væsentlig forkert i 2018.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker at regnskabsposten "Andre finansielle omkostninger" formindskes med DKK 581.425 og "Skat af årets resultat" forøges med DKK 127.913 i resultatopgørelsen og dermed årets resultat i 2018 forringet med DKK -453.512, mens at indregningen af den finansielle kontrakt på egenkapitalen tilbageføres. Det medfører, at der ikke sker nogen korrektion af egenkapitalen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Fortjeneste ved salg af ejendomme**

Fortjeneste ved salg af ejendomme indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

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

## BALANCEN

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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.

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 låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.