



Rsd Ejendomme ApS

Produktionsvej 8
2600 Glostrup
CVR-nr. 39477033

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.02.2021

Mikkel Hove Leander Mikkelsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Rsd Ejendomme ApS

Produktionsvej 8

2600 Glostrup

CVR-nr.: 39477033

Hjemsted: Glostrup

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Mikkel Hove Leander Mikkelsen, formand

Birger Kuntkes

Ella Louise Hjorth Kristensen

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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 28.02.2021

Direktion

Birger Kuntkes

direktør

Bestyrelse

Mikkel Hove Leander Mikkelsen

formand

Birger Kuntkes

Ella Louise Hjorth Kristensen

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 28.02.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

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 26 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 31.12.2021.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at effekten af udbruddet og spredningen af COVID-19 ikke påvirker selskabet.

Virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels forventes at have en udmærket kreditvurdering og dels har indbetalt deposita og forudbetalt leje til sikkerhed for lejebetalingerne. Det vurderes derfor ikke at have væsentligt indflydelse på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		64.284	4.621
Af- og nedskrivninger		(64.314)	(64.314)
Driftsresultat		(30)	(59.693)
Andre finansielle omkostninger		(32.763)	(27.855)
Resultat før skat		(32.793)	(87.548)
Skat af årets resultat	1	7.000	19.000
Årets resultat		(25.793)	(68.548)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(25.793)	(68.548)
Resultatdisponering		(25.793)	(68.548)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		2.630.978	2.695.292
Materielle aktiver	2	2.630.978	2.695.292
Anlægsaktiver		2.630.978	2.695.292
Udskudt skat		45.000	38.000
Periodeafgrænsningsposter		2.167	1.754
Tilgodehavender		47.167	39.754
Likvide beholdninger		9.838	57.801
Omsætningsaktiver		57.005	97.555
Aktiver		2.687.983	2.792.847

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført overskud eller underskud		(166.073)	(140.279)
Egenkapital		83.927	109.721
Bankgæld		1.290.143	1.356.116
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.290.143	1.356.116
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	65.973	64.732
Deposita		12.600	25.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.330	24.078
Anden gæld	4	1.198.010	1.213.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.313.913	1.327.010
Gældsforpligtelser		2.604.056	2.683.126
Passiver		2.687.983	2.792.847
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	250.000	(140.280)	109.720
Årets resultat	0	(25.793)	(25.793)
Egenkapital ultimo	250.000	(166.073)	83.927

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

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	(7.000)	(19.000)
	(7.000)	(19.000)

2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.759.606
Kostpris ultimo	2.759.606
Af- og nedskrivninger primo	(64.314)
Årets afskrivninger	(64.314)
Af- og nedskrivninger ultimo	(128.628)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.630.978

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Bankgæld	65.973	64.732	1.290.143	1.013.386
	65.973	64.732	1.290.143	1.013.386

4 Anden gæld

	2020 kr.	2019 kr.
Anden gæld i øvrigt	1.198.010	1.213.000
	1.198.010	1.213.000

I anden gæld indgår der en kortfristet gæld til Rengøringservice Danmark A/S på i alt 1.198 t.kr. i regnskabsåret 2020. I regnskabsåret 2019 indgik kortfristet gæld på 1.213 t.kr. til Rengøringservice Danmark A/S.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved ejerpantsbrev på nom. 1.500 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør pr. 31.12.2020 2.631 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.

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 består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter optjeningsprincippet.

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.