

**RF Udlejning ApS**

Berggreensgade 35, 2100 København Ø

CVR-nr. 37 25 86 87

**Årsrapport**

**2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2026.

---

Rasmus Frederiksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for RF Udlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2026

### Direktion

Rasmus Frederiksen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i RF Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RF Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

København, den 27. marts 2026

### **Egon Pedersen Revision statsautoriseret revisionsanpartsselskab**

statsautoriseret revisor  
CVR-nr. 88 24 82 28

Anders Arentoft  
statsautoriseret revisor  
mne34486

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	RF Udlejning ApS Berggreensgade 35 2100 København Ø
	CVR-nr.: 37 25 86 87
	Stiftet: 11. november 2015
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025 11. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Rasmus Frederiksen, Berggreensgade 35, Direktør
<b>Revisor</b>	Egon Pedersen Revision statsautoriseret revisionsanpartsselskab statsautoriseret revisior Fiolstræde 44, 2. th. 1171 København K
<b>Modervirksomhed</b>	RF 2017 Holding ApS

---

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er i lighed med tidligere år, at besidde og udleje ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 1.229.455 kr. mod 1.063.585 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 569.602 kr. mod 306.684 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.229.455</b>	<b>1.063.585</b>
1 Personaleomkostninger	-100.961	-245.454
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-253.793</u>	<u>-253.793</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>874.701</b>	<b>564.338</b>
2 Andre finansielle indtægter	1.535	1
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-144.824</u>	<u>-179.022</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>731.412</b>	<b>385.317</b>
Skat af årets resultat	<u>-161.810</u>	<u>-78.633</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>569.602</u></b>	<b><u>306.684</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Overføres til overført resultat	<u>269.602</u>	<u>306.684</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>569.602</u></b>	<b><u>306.684</u></b>

## Balance 31. december

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>18.129.121</u>	<u>18.382.914</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.129.121</u>	<u>18.382.914</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.129.121</u></b>	<b><u>18.382.914</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>157.197</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>157.197</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>405.384</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>562.581</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.691.702</u></b>	<b><u>18.382.914</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	170.000	170.000
Overført resultat	10.972.862	10.703.259
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.442.862</b>	<b>10.873.259</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	96.807	117.113
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>96.807</b>	<b>117.113</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.821.168	5.966.219
Deposita	725.510	772.650
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.546.678	6.738.869
4 Kortfristet del af langfristet gæld	99.782	54.513
Gæld til pengeinstitutter	0	208.998
Modtagne forudbetalinger fra kunder	195.598	152.790
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.575	20.207
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	30.595
Selskabsskat	182.116	66.198
Anden gæld	96.402	120.372
Periodeafgrænsningsposter	13.882	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	605.355	653.673
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.152.033</b>	<b>7.392.542</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>18.691.702</b>	<b>18.382.914</b>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	170.000	10.703.260	0	10.873.260
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>269.602</u>	<u>300.000</u>	<u>569.602</u>
	<b><u>170.000</u></b>	<b><u>10.972.862</u></b>	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>11.442.862</u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Lønninger og gager	100.631	244.662	
Andre omkostninger til social sikring	<u>330</u>	<u>792</u>	
	<b><u>100.961</u></b>	<b><u>245.454</u></b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter	435	1	
Renter mellemregning	<u>1.100</u>	<u>0</u>	
	<b><u>1.535</u></b>	<b><u>1</u></b>	
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	891	
Andre finansielle omkostninger	<u>144.824</u>	<u>178.131</u>	
	<b><u>144.824</u></b>	<b><u>179.022</u></b>	
<b>4. Gældsforpligtelser</b>			
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af lang-</b>	<b>Langfristet gæld</b>
	<b><u>31/12 2025</u></b>	<b><u>fristet gæld</u></b>	<b><u>31/12 2025</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5.920.950	99.782	5.821.168
Deposita	<u>725.510</u>	<u>0</u>	<u>725.510</u>
	<b><u>6.646.460</u></b>	<b><u>99.782</u></b>	<b><u>6.546.678</u></b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 6.007 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.921 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 8.608 t.kr.

## Noter

---

### 5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.598 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør t.kr 4.187. Herudover er der til sikkerhed for diverse servitutter stillet sikkerhed i grunde og bygninger.

### 6. **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RF 2017 Holding ApS, CVR-nr. 38867792, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for RF Udlejning 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0-20 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgræsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.