

RCO INVEST ApS

CVR-nr.: 33046669

Tjærepletten 21
5500 Middelfart

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

28/05/2022

Claus Rützou
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden RCO INVEST ApS
Tjærepletten 21
5500 Middelfart

e-mailadresse: claus@r-co.dk

CVR-nr: 33046669

Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i 2021 været udlejning af boliger til private.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i 2021 ikke foretaget nye investeringer i ejendomme.

Årets resultat, som viser et overskud efter skat på kr. 238.458 anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen således, at de svarer til den anførte regnskabsperiode.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendoms- og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets ejer. Der afregnes ikke feriepenge og pension. I personaleomkostninger fratrækkes eventuelle godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Investeringsejendomme

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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering. Dagsværdierne er baseret på henholdsvis en afkastbaseret model, samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Beregningen af dagsværdier ved hjælp af en afkastbaseret model tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år. Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der knytter sig usikkerhed til ejendommens budget, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige, hvilket vil have væsentlig betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme. Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

EGENKAPITAL

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidige 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		230.814	144.530
Personaleomkostninger		-203.575	-240.634
Andre driftsomkostninger		-11.479	-16.118
Resultat af ordinær primær drift		15.760	-112.222
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		250.000	250.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.156	59.418
Andre finansielle indtægter		2	0
Øvrige finansielle omkostninger		-35.683	-35.610
Ordinært resultat før skat		237.235	161.586
Skat af årets resultat		1.223	6.120
Årets resultat		238.458	167.706
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		113.000	110.600
Overført resultat		125.458	57.106
I alt		238.458	167.706

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		4.136.072	4.122.436
Materielle anlægsaktiver i alt		4.136.072	4.122.436
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.437.500	1.437.500
Finansielle anlægsaktiver i alt		1.437.500	1.437.500
Anlægsaktiver i alt		5.573.572	5.559.936
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.650.000	0
Udskudte skatteaktiver		21.989	19.192
Tilgodehavende skat		10.000	2.000
Periodeafgrænsningsposter		16.775	8.725
Tilgodehavender i alt		1.698.764	29.917
Likvide beholdninger		170.493	353.436
Omsætningsaktiver i alt		1.869.257	383.353
AKTIVER I ALT		7.442.829	5.943.289

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		3.210.664	3.085.206
Forslag til udbytte		113.000	110.600
Egenkapital i alt		3.523.664	3.395.806
Hensættelse til udskudt skat		176.552	174.978
Hensatte forpligtelser i alt		176.552	174.978
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.126.467
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	2.126.467
Gæld til realkreditinstitutter		0	113.740
Gæld til banker		2.222.520	0
Gældsforpligtelser til kapitalinteresser		1.400.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		120.093	132.298
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.742.613	246.038
Gældsforpligtelser i alt		3.742.613	2.372.505
PASSIVER I ALT		7.442.829	5.943.289

Noter

1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2021

1