
RCO INVEST ApS

CVR-nr.: 33046669

Tjærepletten 21
5500 Middelfart

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

15/03/2023

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: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i 2022 været udlejning af boliger til private.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningsejendom er solgt i 2022.

Årets resultat, som viser et overskud efter skat på kr. 16.833 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 2022 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

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 nominel restværdi.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		57.453	297.684
Personaleomkostninger		-123.854	-203.575
Andre driftsomkostninger		-41.985	-78.349
Resultat af ordinær primær drift		-108.386	15.760
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		250.000	250.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-300.459	7.156
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		95.745	0
Andre finansielle indtægter		20	2
Øvrige finansielle omkostninger		-13.781	-35.683
Ordinært resultat før skat		-76.861	237.235
Skat af årets resultat	1	93.694	1.223
Årets resultat		16.833	238.458
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		117.800	113.000
Overført resultat		-100.967	125.458
I alt		16.833	238.458

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		0	4.136.072
Materielle anlægsaktiver i alt		0	4.136.072
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.437.500	1.437.500
Finansielle anlægsaktiver i alt		1.437.500	1.437.500
Anlægsaktiver i alt		1.437.500	5.573.572
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.035.000	1.650.000
Udsudte skatteaktiver		0	21.989
Tilgodehavende skat		0	10.000
Periodeafgrænsningsposter		0	16.775
Tilgodehavender i alt		2.035.000	1.698.764
Likvide beholdninger		156.508	170.493
Omsætningsaktiver i alt		2.191.508	1.869.257
AKTIVER I ALT		3.629.008	7.442.829

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		3.109.697	3.210.664
Forslag til udbytte		117.800	113.000
Egenkapital i alt		3.427.497	3.523.664
Hensættelse til udskudt skat		0	176.552
Hensatte forpligtelser i alt		0	176.552
Gæld til banker		0	2.222.520
Skyldig selskabsskat		45.849	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		155.662	1.520.093
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		201.511	3.742.613
Gældsforpligtelser i alt		201.511	3.742.613
PASSIVER I ALT		3.629.008	7.442.829

Noter

1. Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	-60.869	0
Ændring af udskudt skat	154.563	1223
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>93.694</u>	<u>1223</u>

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	1