

RTR Ejendomme ApS

**Grønrisvej 10
2450 København SV**

CVR-nr. 29 21 37 47

Årsrapport for 2024

(19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. juni 2025

Jakob Hyldahl
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for RTR Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. juni 2025

Direktion

Jakob Vedelsø Hyldahl
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabsoplysninger

Selskabet

RTR Ejendomme ApS
Grønrisvej 10
2450 København SV

CVR-nr.: 29 21 37 47

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: København

Direktion

Jakob Vedelsø Hyldahl, direktør

Pengeinstitut

Jyske Bank A/S

Sparekassen Sjælland - Fyn A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at eje og udleje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 331.183, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en negativ egenkapital på kr. 877.888.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet har tabt kapitalen, Det forventes allerede i næste regnskabsår at give en markant forbedring af driftsresultatet. Selskabets ledelse anser, at der vil være tilstrækkelig likviditet til en fortsat drift af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RTR Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid
Øvrige bygninger	42 - 50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		876.353	629.413
Personaleomkostninger	1	<u>-262.026</u>	<u>-129.963</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		614.327	499.450
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-280.743</u>	<u>-244.590</u>
Resultat før finansielle poster		333.584	254.860
Finansielle indtægter		1.172	877
Finansielle omkostninger	2	<u>-758.892</u>	<u>-546.051</u>
Resultat før skat		-424.136	-290.314
Skat af årets resultat	3	<u>92.953</u>	<u>63.662</u>
Årets resultat		<u>-331.183</u>	<u>-226.652</u>
Overført resultat		<u>-331.183</u>	<u>-226.652</u>
		<u>-331.183</u>	<u>-226.652</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	14.891.792	14.179.333
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>21.445</u>	<u>34.778</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>14.913.237</u>	<u>14.214.111</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>371.475</u>	<u>371.475</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>371.475</u>	<u>371.475</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.284.712</u>	<u>14.585.586</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		434	314
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.125.000
Udskudt skatteaktiv		418.239	337.339
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>17.189</u>
Tilgodehavender		<u>418.673</u>	<u>1.479.842</u>
Likvide beholdninger		<u>3.334</u>	<u>1.509</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>422.007</u>	<u>1.481.351</u>
Aktiver i alt		<u>15.706.719</u>	<u>16.066.937</u>

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.002.888	-671.705
Egenkapital	5	-877.888	-546.705
Banker		1.282.402	1.500.238
Gæld til realkreditinstitutter		3.359.797	3.492.294
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.642.199	4.992.532
Gæld til realkreditinstitutter	6	135.000	120.000
Banker	6	335.257	305.903
Modtagne forudbetalinger fra kunder		32.119	63.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser		151.631	36.804
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.736.088	9.729.532
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		66.450	881.215
Anden gæld		485.863	464.116
Periodeafgrænsningsposter		0	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser		11.942.408	11.621.110
Gældsforpligtelser i alt		16.584.607	16.613.642
Passiver i alt		15.706.719	16.066.937
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	245.937	123.857
Andre personaleomkostninger	16.089	6.106
	262.026	129.963
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	407.642	336.639
Andre finansielle omkostninger	350.548	209.217
Valutakurstab	702	195
	758.892	546.051
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-92.953	-63.662
	-92.953	-63.662

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	15.662.684	40.000
Tilgang i årets løb	979.869	0
Kostpris 31. december 2024	16.642.553	40.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	1.483.351	5.222
Årets afskrivninger	267.410	13.333
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	1.750.761	18.555
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	14.891.792	21.445

5 Egenkapital

	Virksomheds-kapital	Overført re-sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	-671.705	-546.705
Årets resultat	0	-331.183	-331.183
Egenkapital 31. december 2024	125.000	-1.002.888	-877.888

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2024	2023
	kr.	kr.
Banker		
Efter 5 år	450.000	680.676
Mellem 1 og 5 år	832.402	819.562
Langfristet del	<u>1.282.402</u>	<u>1.500.238</u>
Inden for et år	220.000	205.000
Øvrig kortfristet gæld til banker	115.257	100.903
Kortfristet del	<u>335.257</u>	<u>305.903</u>
	<u>1.617.659</u>	<u>1.806.141</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.819.000	3.017.545
Mellem 1 og 5 år	540.797	474.749
Langfristet del	<u>3.359.797</u>	<u>3.492.294</u>
Inden for et år	<u>135.000</u>	<u>120.000</u>
	<u>3.494.797</u>	<u>3.612.294</u>

7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

For beskrivelse af selskabets likviditetsmæssige stilling og herunder grundlaget for aflægelse af årsrapporten under forudsætning af fortsat drift, henvises til omtalen i ledelsesberetningen.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JVH development ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.113, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 14.892

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 3.150.000 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.