



## RBJ Ejendomme ApS

Silkeborgvej 2  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 27399614

## Årsrapport 01.10.2020 - 31.12.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.07.2022

---

**Peter Krogsgaard Jørgensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020/21	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

RBJ Ejendomme ApS

Silkeborgvej 2

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27399614

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2020 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Peder Segerstrøm Stampe, formand

Peter Krogsgaard Jørgensen

Anders Retz Johansson

## Direktion

Peter Krogsgaard Jørgensen, 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 01.10.2020 - 31.12.2021 for RBJ 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 06.07.2022

## Direktion

**Peter Krogsgaard Jørgensen**

direktør

## Bestyrelse

**Peder Segerstrøm Stampe**

formand

**Peter Krogsgaard Jørgensen**

**Anders Retz Johansson**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i RBJ Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RBJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2020 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 06.07.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Jonas Thøstesen Svensson**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 15.875 t.kr. hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(257.118)</b>	<b>(910.629)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		20.880.650	27.047.226
Personaleomkostninger	1	(167.258)	(350.118)
<b>Driftsresultat</b>		<b>20.456.274</b>	<b>25.786.479</b>
Andre finansielle indtægter	2	1.887	0
Andre finansielle omkostninger	3	(104.852)	(61.398)
<b>Resultat før skat</b>		<b>20.353.309</b>	<b>25.725.081</b>
Skat af årets resultat	4	(4.477.823)	(5.659.518)
<b>Årets resultat</b>		<b>15.875.486</b>	<b>20.065.563</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		61.138.632	0
Overført resultat		(45.263.146)	20.065.563
<b>Resultatdisponering</b>		<b>15.875.486</b>	<b>20.065.563</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		77.760.000	56.376.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>77.760.000</b>	<b>56.376.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>77.760.000</b>	<b>56.376.000</b>
Andre tilgodehavender		12.899	50.186
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		35.878	0
Periodeafgrænsningsposter		0	23.260
<b>Tilgodehavender</b>		<b>48.777</b>	<b>73.446</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>244.196</b>	<b>815.289</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>292.973</b>	<b>888.735</b>
<b>Aktiver</b>		<b>78.052.973</b>	<b>57.264.735</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		40.000	610.000
Overført overskud eller underskud		(26.545)	44.666.601
<b>Egenkapital</b>		<b>13.455</b>	<b>45.276.601</b>
Udskudt skat		12.741.000	8.227.299
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.741.000</b>	<b>8.227.299</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.146	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		65.256.372	1.591.250
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	2.046.167
Anden gæld		0	123.418
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>65.298.518</b>	<b>3.760.835</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>65.298.518</b>	<b>3.760.835</b>
<b>Passiver</b>		<b>78.052.973</b>	<b>57.264.735</b>

Eventualforpligtelser

6

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	610.000	23.466.657	0	24.076.657
Ændring i regnskabspraksis	0	21.199.944	0	21.199.944
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>610.000</b>	<b>44.666.601</b>	<b>0</b>	<b>45.276.601</b>
Kapitalnedsættelse	(570.000)	570.000	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(61.138.632)	(61.138.632)
Årets resultat	0	(45.263.146)	61.138.632	15.875.486
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>(26.545)</b>	<b>0</b>	<b>13.455</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Gager og lønninger	167.258	348.255
Andre personaleomkostninger	0	1.863
	<b>167.258</b>	<b>350.118</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Renteindtægter i øvrigt	1.887	0
	<b>1.887</b>	<b>0</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	104.852	15.231
Øvrige finansielle omkostninger	0	46.167
	<b>104.852</b>	<b>61.398</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Ændring af udskudt skat	4.477.823	5.659.518
	<b>4.477.823</b>	<b>5.659.518</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	31.598.063
Tilgange	503.350
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.101.413</b>
Dagsværdireguleringer primo	24.777.937
Årets dagsværdireguleringer	20.880.650
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>45.658.587</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>77.760.000</b>

Selskabet er den 22.12.2021 handlet mellem 2 uafhængige parter, hvor ejendommen ved handlen, er optaget i balancen til 77.760 t.kr.

Selskabets ejendomme består af en udviklingsejendom med eksisterende bygningsmasse, som skal fjernes inden boligprojekt kan igangsættes. Ejendommen værdiansættes til dagsværdi med udgangspunkt i værdien fastsat i handel mellem uafhængige parter, jf. SPA (salg til Koncenton Odense Admiralens Have A/S).

## **6 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Koncenton Odense Admiralens Have A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har i året dertil indgået i sambeskatning med henholdsvis RBJ Ejendomme Holding ApS og AG Marielundvej Holding ApS, hvorfor selskabet ligeledes hæfter i henhold til selskabsskattelovens regler for disse respektive perioder.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregningen af grunde og bygninger, som fremadrettet bliver indregnet som investeringsejendom, grundet skift i anvendelsen.

Praksisændringen medfører en forøgelse af de samlede aktiver og egenkapitalen med henholdsvis 48,2 mio.kr. og 37,6 mio.kr. Årets resultat før skat er forøget med 21,0 mio.kr. og sidste år med 27,2 mio.kr. Årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 4,6 mio.kr. og sidste år 6,0 mio.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Årsrapporten omfatter i året perioden 01.10.2020-31.12.2021 mod sidste år 01.10.2019-30.09.2020, hvormed der forekommer manglende sammenlignelighed til sammenligningstallene.

## 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, andre eksterne omkostninger, ejendomsomkostninger mv.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, mv.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

**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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.



Dette med hensyntagen til den handelsbestemte værdi.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### **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.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.