



## RBJ Ejendomme A/S

Svendborgvej 35  
5260 Odense S  
CVR-nr. 27399614

## Årsrapport 01.10.2019 - 30.09.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
18.12.2020

---

**Christian Bøg Jørgensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.09.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

RBJ Ejendomme A/S

Svendborgvej 35

5260 Odense S

CVR-nr.: 27399614

Hjemsted: Odense S

Regnskabsår: 01.10.2019 - 30.09.2020

## Bestyrelse

David Braae Holm, formand

Irene Bøg Jørgensen

Henrik Bonde Jacobsen

Christian Bøg Jørgensen

## Direktion

Christian Bøg Jørgensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 for RBJ Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18.12.2020

## Direktion

**Christian Bøg Jørgensen**

direktør

## Bestyrelse

**David Braae Holm**

formand

**Irene Bøg Jørgensen**

**Henrik Bonde Jacobsen**

**Christian Bøg Jørgensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i RBJ Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RBJ Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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.

Odense, den 18.12.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Lars Knage Nielsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10074

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af et antal bygninger på ejendommene beliggende Svendborgvej 35, Svendborgvej 33, Egelundsvej 17, Stationsvej 18 og Egelykkevej 14.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Gennem regnskabsåret 2019/20 har 44% af det samlede areal i bygningerne været lejet ud t.o.m. 1/6-2020. Årlig lejeindtægt gennem regnskabsåret var 104 t.kr.

Det er selskabets strategi at projektmodne ejendommene med henblik på at planlægge og projektere nybyggeri (boliger og detailhandel) med efterfølgende salg af projektet for øje.

Samtlige lejemål er opsagt og sidste lejer er fraflytter 1/6-2020, hvorfor alle lejemål og bygninger nu står tomme.

Selskabet har i regnskabsåret afholdt en række omkostninger i forbindelse med projektrådgivning m.m. som del af projektmodning af ejendommene med henblik på det fremtidige salg af ejendommene med byggeret.

Årets resultat er påvirket af indtægtsført option i 2018/19 på t.kr. 675, som er tilbageført i 2019/20, idet optionen rettelig vedrører selskabets moderselskab.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 vurderes ikke at have haft en indvirkning på selskabet.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er ingen særlig usikkerhed, som påvirker indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der er ingen usædvanlige forhold, ud over hvad der er beskrevet under hovedaktivitet og forventet udvikling.

## Forventet udvikling

Odense Kommune har igangsat etablering af letbane, som kommer til at forbinde midtbyen, fra Tarup, over centrum, via Rosengårdscentret, Universitet og det kommende Supersygehus med boligområdet i Hjallesø. Der bliver anlagt endestation for letbanen ved nuværende Hjallesø Station (regionaltog), som er nabo til selskabets ejendomme.

Letbanen forventes at komme til at virke som et aktiv for området og skabe en positiv effekt for arbejdspladser, boliger og handel.

Selskabets ledelse forventer, at den igangsatte projektmodning af selskabets ejendomme sammen med effekten af den kommende letbane vil have en positiv effekt på værdien af selskabets ejendomme.

## Begivenheder efter balancedagen

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

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 vurderes ikke at have haft en indvirkning på selskabet.

# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(910.629)</b>	<b>1.100.296</b>
Personaleomkostninger	1	(350.118)	(414.439)
Af- og nedskrivninger	2	(132.189)	(162.497)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.392.936)</b>	<b>523.360</b>
Andre finansielle indtægter		0	1.137
Andre finansielle omkostninger	3	(61.398)	(8.559)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.454.334)</b>	<b>515.938</b>
Skat af årets resultat	4	319.953	(113.506)
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.134.381)</b>	<b>402.432</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.134.381)	402.432
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.134.381)</b>	<b>402.432</b>



# Balance pr. 30.09.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		29.196.585	28.953.948
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>29.196.585</b>	<b>28.953.948</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>29.196.585</b>	<b>28.953.948</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	53.430
Andre tilgodehavender		50.186	37.475
Periodeafgrænsningsposter		23.260	28.799
<b>Tilgodehavender</b>		<b>73.446</b>	<b>119.704</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>815.289</b>	<b>1.573.563</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>888.735</b>	<b>1.693.267</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.085.320</b>	<b>30.647.215</b>

**Passiver**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		610.000	610.000
Overført overskud eller underskud		23.466.657	24.601.038
<b>Egenkapital</b>		<b>24.076.657</b>	<b>25.211.038</b>
Udskudt skat		2.247.828	2.567.781
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.247.828</b>	<b>2.567.781</b>
Deposita		0	150.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	8.419
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.591.250	27.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.046.167	0
Anden gæld		123.418	2.682.477
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.760.835</b>	<b>2.868.396</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.760.835</b>	<b>2.868.396</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.085.320</b>	<b>30.647.215</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	610.000	24.601.038	25.211.038
Årets resultat	0	(1.134.381)	(1.134.381)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>610.000</b>	<b>23.466.657</b>	<b>24.076.657</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Gager og lønninger	348.255	411.349
Andre personaleomkostninger	1.863	3.090
	<b>350.118</b>	<b>414.439</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	132.189	162.497
	<b>132.189</b>	<b>162.497</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	15.231	8.559
Øvrige finansielle omkostninger	46.167	0
	<b>61.398</b>	<b>8.559</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Ændring af udskudt skat	(319.953)	113.506
	<b>(319.953)</b>	<b>113.506</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	31.223.237
Tilgange	374.826
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>31.598.063</b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.269.289)
Årets afskrivninger	(132.189)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.401.478)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>29.196.585</b>

## **6 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med RBJ Ejendomme Holding ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebreve på nom. 13.331 t.kr. i ejendommene. Gælden udgør 0 kr. pr. 30.09.2020.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 29.197 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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 huslejer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte

nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **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 og afvikling af den enkelte forpligtelse.

**Andre finansielle forpligtelser**

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