

# RZ-Gruppen Entreprise ApS

Sct. Leonis Gade 14, 8800 Viborg

CVR-nr. 30 58 83 55

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2021



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2022.

---

Morten Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledespåtegning                                   | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 7           |
| Resultatopgørelse                                | 11          |
| Balance  | 12          |
| Egenkapitalopgørelse                             | 14          |
| Noter  | 15          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for RZ-Gruppen Entreprise ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 18. maj 2022

### Direktion

Morten Jørgensen

Bjarne Nørgaard Pedersen

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

## **Til anpartshaverne i RZ-Gruppen Entreprise ApS**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for RZ-Gruppen Entreprise ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 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.

Viborg, den 18. maj 2022

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne30145

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | RZ-Gruppen Entreprise ApS<br>Sct. Leonis Gade 14<br>8800 Viborg                               |
|                        | CVR-nr.: 30 58 83 55  |
|                        | Stiftet: 16. maj 2007   |
|                        | Hjemsted: Viborg  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>       | Morten Jørgensen<br>Bjarne Nørgaard Pedersen  |
| <b>Revision</b>        | Ullits & Winther<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Agerlandsvej 1<br>8800 Viborg |
| <b>Modervirksomhed</b> | RZ-Gruppen ApS  |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i opførelse og udlejning af boligbyggeri.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2021, udviser et resultat på 1.036.928 kr. mod 1.183.278 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 11.702.233 kr.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for RZ-Gruppen Entreprise ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og 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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter RZ-Gruppen Entreprise ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning 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

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                  | <u>2021</u>      | <u>2020</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>2.184.846</b> | <b>2.458.264</b> |
| 1 Personaleomkostninger                      | -109.892         | -167.920         |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -6.587           | 0                |
| <b>Driftsresultat</b>                        | <b>2.068.367</b> | <b>2.290.344</b> |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger            | -735.477         | -771.148         |
| <b>Resultat før skat</b>                     | <b>1.332.890</b> | <b>1.519.196</b> |
| Skat af årets resultat                       | -295.962         | -335.918         |
| <b>Årets resultat</b>                        | <b>1.036.928</b> | <b>1.183.278</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>      |                  |                  |
| Overføres til overført resultat              | 1.036.928        | 1.183.278        |
| <b>Disponeret i alt</b>                      | <b>1.036.928</b> | <b>1.183.278</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                 |                          |                          |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Note                           | 2021                     | 2020                     |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                          |                          |
| 3 Investeringsejendomme        | <u>57.900.000</u>        | <u>55.969.580</u>        |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>57.900.000</u>        | <u>55.969.580</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>57.900.000</u></b> | <b><u>55.969.580</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                          |                          |
| Ejendomme under opførelse      | <u>0</u>                 | <u>1.859.662</u>         |
| Varebeholdninger i alt         | <u>0</u>                 | <u>1.859.662</u>         |
| Andre tilgodehavender          | <u>41.194</u>            | <u>56.317</u>            |
| Tilgodehavender i alt          | <u>41.194</u>            | <u>56.317</u>            |
| Likvide beholdninger           | <u>96.614</u>            | <u>0</u>                 |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>137.808</u></b>    | <b><u>1.915.979</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>58.037.808</u></b> | <b><u>57.885.559</u></b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                                   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Note  | 2021              | 2020              |
| <b>Egenkapital</b>                                |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                | 600.000           | 600.000           |
| Overført resultat                                 | 11.102.233        | 10.065.305        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>11.702.233</b> | <b>10.665.305</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat                     | 934.000           | 919.000           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b>934.000</b>    | <b>919.000</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 37.661.378        | 37.906.848        |
| Gæld til pengeinstitutter                         | 4.183.994         | 5.046.311         |
| Deposita  | 872.768           | 841.568           |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser i alt           | 42.718.140        | 43.794.727        |
| 4 Kortfristet del af langfristet gæld             | 1.132.000         | 1.169.000         |
| Gæld til pengeinstitutter                         | 0                 | 226.689           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 674.999           | 426.856           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 794.992           | 267.567           |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 6.962             | 335.918           |
| Anden gæld  | 38.556            | 52.590            |
| Periodeafgrænsningsposter                         | 35.926            | 27.907            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 2.683.435         | 2.506.527         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>45.401.575</b> | <b>46.301.254</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                             | <b>58.037.808</b> | <b>57.885.559</b> |
| <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>    |                   |                   |
| <b>6 Eventualposter</b>                           |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

---

|                            | <u>Virksomheds-</u><br><u>kapital</u> | <u>Overført re-</u><br><u>sultat</u> | <u>I alt</u>      |
|----------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 600.000                               | 8.882.027                            | 9.482.027         |
| Årets overførte overskud   | 0                                     | 1.183.278                            | 1.183.278         |
| Egenkapital 1. januar 2021 | 600.000                               | 10.065.305                           | 10.665.305        |
| Årets overførte overskud   | 0                                     | 1.036.928                            | 1.036.928         |
|                            | <b>600.000</b>                        | <b>11.102.233</b>                    | <b>11.702.233</b> |



## Noter

---

|  | <u>2021</u>       | <u>2020</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                    |                   |                   |
| Lønninger og gager                                 | 109.892           | 167.920           |
|  | <b>109.892</b>    | <b>167.920</b>    |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere     | <u>1</u>          | <u>1</u>          |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 17.000            | 10.000            |
| Andre finansielle omkostninger                     | 718.477           | 761.148           |
|  | <b>735.477</b>    | <b>771.148</b>    |
|  | <u>31/12 2021</u> | <u>31/12 2020</u> |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                    |                   |                   |
| Kostpris primo                                     | 53.559.271        | 53.559.271        |
| Korrektion vedrørende tidligere år                 | 128.150           | 0                 |
| Tilgang i årets løb                                | 2.843.040         | 0                 |
| <b>Kostpris ultimo</b>                             | <b>56.530.461</b> | <b>53.559.271</b> |
| Regulering til dagsværdi primo                     | 2.410.309         | 2.410.309         |
| Årets regulering til dagsværdi                     | -6.587            | 0                 |
| Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi   | -1.034.183        | 0                 |
| <b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>             | <b>1.369.539</b>  | <b>2.410.309</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                | <b>57.900.000</b> | <b>55.969.580</b> |

Selskabet anvender normalindtjeningsperioden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet gennemsnitlig normaliseret driftsresultat på 92 tkr. pr. hus og afkastkrav på 5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommene. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i deres nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 4. Gældsforpligtelser

|                                | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2021</b> | <b>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld</b> | <b>Langfristet<br/>gæld<br/>31/12 2021</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> |
|--------------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 37.931.378                       | 270.000  | 37.661.378                                 | 36.387.000                     |
| Gæld til pengeinstitutter      | 5.045.994                        | 862.000  | 4.183.994                                  | 735.000                        |
| Deposita                       | 872.768                          | 0  | 872.768                                    | 0                              |
|                                | <b>43.850.140</b>                | <b>1.132.000</b>                                     | <b>42.718.140</b>                          | <b>37.122.000</b>              |

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.252 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 57.900 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 18.250 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som udgør 5.091 t.kr. på balancedagen. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Der er ikke indregnet hensættelser til garantireparationer på afsluttede byggerier i årsrapporten, da eventuelle garantireparationer påhviler underleverandør.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RZ-Gruppen ApS, CVR-nr. 28 28 31 99, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

### 6. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Morten Jørgensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-852476028052  
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2022 kl.: 09:06:17  
Underskrevet med NemID

## Bjarne Nørgaard Pedersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-673823648286  
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2022 kl.: 11:36:29  
Underskrevet med NemID

## Claus Søndergaard Nielsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 31289325  
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2022 kl.: 11:56:52  
Underskrevet med NemID

## Morten Jørgensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-852476028052  
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2022 kl.: 19:56:23  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 13106dzPzJu247659847

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).