



## RJ Ejendom A/S

Metervej 4  
8920 Randers NV  
CVR-nr. 31784689

## Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
15.01.2024

---

**Jacob Kjær**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022/23	8
Balance pr. 30.09.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

RJ Ejendom A/S  
Metervej 4  
8920 Randers NV

CVR-nr.: 31784689  
Stiftelsesdato: 28.10.2008  
Hjemsted: Randers  
Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

## Bestyrelse

Niels Aage Kjær, formand  
Jacob Kjær  
Kurt Bisgaard Larsen

## Direktion

Jacob Kjær, 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 01.10.2022 - 30.09.2023 for RJ Ejendom 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. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 15.01.2024

## Direktion

**Jacob Kjær**  
direktør

## Bestyrelse

**Niels Aage Kjær**  
formand

**Jacob Kjær**

**Kurt Bisgaard Larsen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i RJ Ejendom A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RJ Ejendom A/S for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, 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. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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 revisors 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 15.01.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Marie Louise Vester Sørensen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47319

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive ejendomsudlejningsvirksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat udgør 937 t.kr., og egenkapitalen udgør 3.421 t.kr.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere forhold, der væsentligt påvirker selskabets økonomiske stilling pr. 30. september 2023.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.365.790</b>	<b>1.186.269</b>
Af- og nedskrivninger	1	(428.363)	(864.113)
<b>Driftsresultat</b>		<b>937.427</b>	<b>322.156</b>
Andre finansielle indtægter		624.339	0
Andre finansielle omkostninger	2	(428.722)	(867.182)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.133.044</b>	<b>(545.026)</b>
Skat af årets resultat	3	(249.270)	119.102
<b>Årets resultat</b>		<b>883.774</b>	<b>(425.924)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		883.774	(425.924)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>883.774</b>	<b>(425.924)</b>

# Balance pr. 30.09.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		20.315.097	20.575.246
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>20.315.097</b>	<b>20.575.246</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.315.097</b>	<b>20.575.246</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	114.257
Udskudt skat		0	22.493
Periodeafgrænsningsposter		19.132	18.611
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.132</b>	<b>155.361</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>462.710</b>	<b>368.096</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>481.842</b>	<b>523.457</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.796.939</b>	<b>21.098.703</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		2.921.253	2.037.479
<b>Egenkapital</b>		<b>3.421.253</b>	<b>2.537.479</b>
Udskudt skat		109.107	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>109.107</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.185.698	12.832.974
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.100.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>16.285.698</b>	<b>12.832.974</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	647.276	640.086
Bankgæld		0	1.300.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.749	4.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.194	3.677.616
Skyldig skat		194.749	0
Anden gæld		106.913	106.548
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>980.881</b>	<b>5.728.250</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.266.579</b>	<b>18.561.224</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.796.939</b>	<b>21.098.703</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	2.037.479	2.537.479
Årets resultat	0	883.774	883.774
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>2.921.253</b>	<b>3.421.253</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	674.171	864.113
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(245.808)	0
	<b>428.363</b>	<b>864.113</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	174.695	154.107
Renteomkostninger i øvrigt	213.942	277.890
Valutakursreguleringer	40.000	435.152
Øvrige finansielle omkostninger	85	33
	<b>428.722</b>	<b>867.182</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	194.749	0
Ændring af udskudt skat	131.602	(119.102)
Refusion i sambeskatning	(77.081)	0
	<b>249.270</b>	<b>(119.102)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	21.652.503
Tilgange	168.214
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.820.717</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.077.257)
Årets afskrivninger	(674.171)
Tilbageførsel ved afgang	245.808
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.505.620)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.315.097</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	647.276	640.086	12.185.698	9.523.061
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.100.000	0
	<b>647.276</b>	<b>640.086</b>	<b>16.285.698</b>	<b>9.523.061</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Anpartsselskabet ASX af 28. august 2014 som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2019 delvis solidarisk og delvis subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. marts 2019 ligeledes delvis solidarisk og delvis subsidiært 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 anpartsselskabet ASX af 28. august 2014 koncern- og årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme samt produktionsanlæg og maskiner udgør 20.315 t.kr.

## 8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Anpartsselskabet ASX af 28. august 2014, Silkeborg

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
AVK Holding A/S, Galten

# 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 nettoomsætning 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. Huslejeindtægt indregnes i den periode, de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, gebyrer 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****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:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	25 år
Installationer	8-25 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver 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.

**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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.