

## Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2023

---

R + R Ejendomme A/S  
Mosegård Park 98, 3500 Værløse  
CVR-nr. 32 77 71 12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 9. april 2024

---

Susanne Rugtved Rønnow  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for R + R Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 4. april 2024

### **Direktion**

Susanne Rugtved Rønnow  
direktør

### **Bestyrelse**

Kirsten Bundgaard Rugtved  
formand

Hans Rønnow

Susanne Rugtved Rønnow

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i R + R Ejendomme A/S**

Vi har opstillet årsrapporten for R + R Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Birkerød, den 4. april 2024

ECO-team  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 27 96 66 75

Peter Lind  
statsautoriseret revisor  
mne10900

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

R + R Ejendomme A/S  
Mosegård Park 98  
3500 Værløse

CVR-nr.: 32 77 71 12

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Furesø

### Bestyrelse

Kirsten Bundgaard Rugtved, formand  
Hans Rønnow  
Susanne Rugtved Rønnow

### Direktion

Susanne Rugtved Rønnow, direktør

### Revisor

ECO-team  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Blokken 90  
3460 Birkerød

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investeringsvirksomhed og aktiviteter i tilknytning hertil herunder køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom samt herudover køb og salg af varer og tjenesteydelser.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 793.570, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 7.843.125.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen. Årets udvikling og resultat er som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for R + R Ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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.

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, med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **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 poster direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Investeringsejendommen værdiansat på baggrund af en afsatbaseret model. Forudsætninger for værdiansættelsen fremgår af noterne.

#### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og indestående på skattekonto.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

#### 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.544.780</b>	<b>620.536</b>
Personaleomkostninger	1	-502.569	-501.135
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-6.533
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	100.000	0
Finansielle indtægter	3	2.304	0
Finansielle omkostninger	4	-116.859	-109.223
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.027.656</b>	<b>3.645</b>
Skat af årets resultat	5	-234.086	-4.950
<b>Årets resultat</b>		<b>793.570</b>	<b>-1.305</b>
Foreslået udbytte		600.000	0
Overført resultat		193.570	-1.305
		<b>793.570</b>	<b>-1.305</b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	<u>14.500.000</u>	<u>14.400.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>14.500.000</b></u>	<u><b>14.400.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>14.500.000</b></u>	<u><b>14.400.000</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>3.593</u>	<u>62.058</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>3.593</b></u>	<u><b>62.058</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>2.129.592</b></u>	<u><b>2.374.583</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.133.185</b></u>	<u><b>2.436.641</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>16.633.185</b></u></u>	<u><u><b>16.836.641</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.743.125	6.549.555
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	0
		<u>7.843.125</u>	<u>7.049.555</u>
<b>Egenkapital</b>			
Hensættelse til udskudt skat		1.308.320	1.135.988
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>1.308.320</u>	<u>1.135.988</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.141.744	6.183.445
Deposita		581.060	558.712
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<u>6.722.804</u>	<u>6.742.157</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	90.701	90.909
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.128	68.843
Gæld til tilknyttede virksomheder		289.567	887.311
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		68.612	630.996
Selskabsskat		63.800	0
Anden gæld		198.128	230.882
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>758.936</u>	<u>1.908.941</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>7.481.740</u>	<u>8.651.098</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>16.633.185</u>	<u>16.836.641</u>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	6.549.555	0	7.049.555
Årets resultat	0	193.570	600.000	793.570
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>6.743.125</b>	<b>600.000</b>	<b>7.843.125</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	499.998	499.954
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.571</u>	<u>1.181</u>
	<b><u>502.569</u></b>	<b><u>501.135</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>100.000</u>	<u>0</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>2.304</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.304</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.177	24.490
Andre finansielle omkostninger	<u>100.682</u>	<u>84.733</u>
	<b><u>116.859</u></b>	<b><u>109.223</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	63.800	0
Årets udskudte skat	172.332	4.950
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-2.046</u>	<u>0</u>
	<b><u>234.086</u></b>	<b><u>4.950</u></b>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt en individuelt fastsat afkastkrav på 5,90%

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	15.900.000	14.500.000	13.400.000
Ændring i dagsværdi	1.400.000	0	-1.100.000

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2023	31. december 2023	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.274.354	6.232.445	90.701	5.781.259
Deposita	558.712	581.060	0	0
	<b>6.833.066</b>	<b>6.813.505</b>	<b>90.701</b>	<b>5.781.259</b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet RRTC ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.232, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 14.500.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kirsten Bundgaard Rugtved

Bestyrelsesformand

Serienummer: 63976ed4-96fd-49f7-be13-8101d7f33150

IP: 83.137.xxx.xxx

2024-04-09 10:50:30 UTC



## Hans Rønnow

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f82538f4-0705-4706-8b69-63f13f68f70e

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-09 11:05:05 UTC



## Susanne Rugtved Rønnow

Direktør

Serienummer: bb25750e-eca0-4769-a589-977a82570db3

IP: 188.178.xxx.xxx

2024-04-10 13:33:41 UTC



## Susanne Rugtved Rønnow

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bb25750e-eca0-4769-a589-977a82570db3

IP: 188.178.xxx.xxx

2024-04-10 13:33:41 UTC



## Peter Begtrup Lind

Statsautoriseret revisor

På vegne af: ECO-Team statsautoriseret revisionsanpa...

Serienummer: 82e48055-3dad-4758-8783-e0ce9a66234b

IP: 81.27.xxx.xxx

2024-04-11 04:37:05 UTC



## Susanne Rugtved Rønnow

Dirigent

Serienummer: bb25750e-eca0-4769-a589-977a82570db3

IP: 188.178.xxx.xxx

2024-04-15 11:04:00 UTC



Penneo dokumentnøgle: UC4HT-4LEHG-803V2-NT1XC-17VPS-HINE8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**