

**R.S. Ejendomme ApS**  
**Hobrovej 28, Højslev K**

**7840 Højslev**

**CVR-nummer: 33388292**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10. juni 2024

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

R.S. Ejendomme ApS

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for R.S. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højslev, den 10. juni 2024

## Direktion

Rasmus Nielsen

Søren Nielsen

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse i R.S. Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for R.S. Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Egå, den 10. juni 2024

**Seiersen Revision I/S**  
Registrerede Revisorer  
CVR-nr.: 32697674

Torben Rørmand Seiersen  
Registreret Revisor  
mne15429

R.S. Ejendomme ApS

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

R.S. Ejendomme ApS  
Hobrovej 28, Højslev K  
7840 Højslev

CVR-nr.: 33 38 82 92  
Stiftet: 5. januar 2011  
Kommune: Skive  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Rasmus Nielsen  
Søren Nielsen

### Pengeinstitut

Salling Bank  
Frederiksgade 6  
7800 Skive

### Revisor

Seiersen Revision I/S  
Registrerede Revisorer  
Skæring Strandvej 3  
8250 Egå

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i at drive udlejningsejendomme, samt køb og salg af ejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i indkomståret ikke været usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på t.kr. 212, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på t.kr. 2.207.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for R.S. Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og

## Anvendt regnskabspraksis

vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisation sværdi.

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.

### 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 afskrivning

R.S. Ejendomme ApS

## **Anvendt regnskabspraksis**

af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse****1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

	2023 Dkk	2022 T.kr
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>888.596</b>	<b>935</b>
1 Personaleomkostninger	-85.824	-79
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-206.408	-244
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>596.364</b>	<b>612</b>
Andre finansielle omkostninger	-322.963	-181
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>273.401</b>	<b>431</b>
2 Skat af årets resultat	-61.016	-95
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>212.385</b>	<b>336</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	212.385	336
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>212.385</b>	<b>336</b>

**Balance pr. 31. DECEMBER 2023****Aktiver**

	2023 Dkk	2022 T.kr
Grunde og bygninger	10.468.006	10.502
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	55.099	72
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.523.105</b>	<b>10.574</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>10.523.105</b>	<b>10.574</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	419.772	737
Udskudt skatteaktiv	261.459	219
<b>Tilgodehavender</b>	<b>681.231</b>	<b>956</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.200</b>	<b>5</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>686.431</b>	<b>961</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>11.209.536</b>	<b>11.535</b>

**Balance pr. 31. DECEMBER 2023****Passiver**

	2023 Dkk	2022 T.kr
Virksomhedskapital	330.000	330
Overført resultat	1.876.883	1.664
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.206.883</b>	<b>1.994</b>
Ansvarlig lånekapital	1.269.739	1.208
Kreditinstitutter	6.600.011	6.837
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0
Deposita	0	1
Anden gæld	0	0
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.869.750</b>	<b>8.046</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	916.127	917
Kreditinstitutter	96.076	421
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.339	69
Selskabsskat	58.837	85
Anden gæld	10.524	3
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.132.903</b>	<b>1.495</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>9.002.653</b>	<b>9.541</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>11.209.536</b>	<b>11.535</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Noter**

			2023 Dkk	2022 T.kr
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget			1	1
Lønninger			72.533	68
Pensioner			8.064	8
Andre omkostninger til social sikring			5.227	3
			<b>85.824</b>	<b>79</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets resultat			102.837	143
Regulering af udskudt skat			-41.821	-48
			<b>61.016</b>	<b>95</b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.207.938	1.269.739	0	0
Kreditinstitutter	7.123.063	6.859.617	259.606	4.503.558
Modtagne forudbetalinger fra kunder	99	99	99	0
Deposita	548.116	565.198	565.198	0
Anden gæld	83.622	91.224	91.224	0
	<b>8.962.838</b>	<b>8.785.877</b>	<b>916.127</b>	<b>4.503.558</b>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>				
Intet oplyst.				

## Noter

2023	2022
Dkk	T.kr

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, t.kr. 6.600, er der afgivet pant i grunde og bygninger for t.kr. 12.445, den regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.523 pr. 31. december 2023.

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter, t.kr. 96, er der givet ejerpant på t.kr. 750 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 4.436 pr. 31. december 2023.

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.

## Rasmus Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Rasmus Pedersen Nielsen  
Direktør  
ID: 2f7af641-e00e-4e03-8f53-b5b74c1071d3  
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2024 kl.: 15:17:38  
Underskrevet med MitID



## Søren Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Søren Lyngbæk Nielsen  
Direktør  
ID: ae5ca0bb-3a9c-4dfa-a734-82850fa72653  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2024 kl.: 12:29:28  
Underskrevet med MitID



## Torben Rørmand Seiersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Torben Seiersen  
Revisor  
ID: 48c69433-5403-4c58-ae4c-e65884344b14  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2024 kl.: 12:41:16  
Underskrevet med MitID



## Rasmus Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Rasmus Pedersen Nielsen  
Dirigent  
ID: 2f7af641-e00e-4e03-8f53-b5b74c1071d3  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2024 kl.: 15:56:01  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ffff6bUUMhm251851659

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).