

**Rathleff Ejendomme ApS**  
**Bredevej 9, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**1. oktober 2021 - 30. september 2022**

---

**CVR-nr. 37 12 42 49**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. november 2022.

---

**Mikael Bjerring Rathleff**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 10 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Rathleff Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. november 2022

**Direktion**

Mikael Bjerring Rathleff

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Rathleff Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rathleff Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 revisors 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.

Kolding, den 15. november 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig  
statsautoriseret revisor  
mne36186

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Rathleff Ejendomme ApS Bredevej 9 6000 Kolding
	CVR-nr.: 37 12 42 49 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Mikael Bjerring Rathleff
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at købe, eje, udvikle, administrere og sælge fastejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 128.113 kr. mod 39.004 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 65.051 kr. mod -9.266 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>128.113</b>	<b>39.004</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.588	-12.378
<b>Driftsresultat</b>	<b>117.525</b>	<b>26.626</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-45.700	-38.170
<b>Resultat før skat</b>	<b>71.825</b>	<b>-11.544</b>
Skat af årets resultat	-6.774	2.278
<b>Årets resultat</b>	<b>65.051</b>	<b>-9.266</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	110.600
Overføres til overført resultat	65.051	0
Disponeret fra overført resultat	0	-119.866
<b>Disponeret i alt</b>	<b>65.051</b>	<b>-9.266</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	1.576.693	2.566.443
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.651	16.868
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.589.344</u>	<u>2.583.311</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.589.344</u></b>	<b><u>2.583.311</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udsudte skatteaktiver	1.276	3.034
Tilgodehavende selskabsskat	5.984	0
Tilgodehavender i alt	<u>7.260</u>	<u>3.034</u>
Likvide beholdninger	<u>238.956</u>	<u>10.274</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>246.216</u></b>	<b><u>13.308</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.835.560</u></b>	<b><u>2.596.619</u></b>



**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	273.651	208.600
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>323.651</b>	<b>258.600</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	998.504	1.035.040
Gæld til pengeinstitutter	317.305	1.045.635
Deposita	29.550	49.050
1 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.345.359	2.129.725
1 Kortfristet del af langfristet gæld	48.800	82.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	97.900	100.148
Selskabsskat	0	8.096
Periodeafgrænsningsposter	9.850	7.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	166.550	208.294
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.511.909</b>	<b>2.338.019</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.835.560</b>	<b>2.596.619</b>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	50.000	328.466	378.466
Årets overførte overskud eller underskud	0	-119.866	-119.866
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	110.600	110.600
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-110.600	-110.600
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	208.600	258.600
Årets overførte overskud eller underskud	0	65.051	65.051
	<b>50.000</b>	<b>273.651</b>	<b>323.651</b>

## Noter

---

### 1. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.036.104	37.600	998.504	848.104
Gæld til pengeinstitutter	328.505	11.200	317.305	272.505
Deposita	29.550	0	29.550	0
	<u>1.394.159</u>	<u>48.800</u>	<u>1.345.359</u>	<u>1.120.609</u>

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.057 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 1.576 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 280 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 1.576 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Rathleff Ejendomme 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, samt fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	75
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

### 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 aconto-skatter.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

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.

## Mikael Bjerring Rathleff

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikael Bjerring Rathleff

Direktør

ID: 6e4d0dab-c4dd-4a0a-b866-0f078f721e55

Tidspunkt for underskrift: 27-11-2022 kl.: 20:50:54

Underskrevet med MitID



## Mikael Bjerring Rathleff

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikael Bjerring Rathleff

Dirigent

ID: 6e4d0dab-c4dd-4a0a-b866-0f078f721e55

Tidspunkt for underskrift: 27-11-2022 kl.: 20:50:54

Underskrevet med MitID



## Andy Philipp Gøttig

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Andy Philipp Gøttig

Revisor

RID: 40051948

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 28-11-2022 kl.: 11:08:05

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 87702fppNX248739638

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).