

Rathleff Ejendomme ApS
Bredevej 9, 6000 Kolding

Årsrapport for
1. oktober 2022 - 30. september 2023

CVR-nr. 37 12 42 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2024.

Mikael Bjerring Rathleff
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22. marts 2024

Direktion

Mikael Bjerring Rathleff
adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Rathleff Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rathleff Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 22. marts 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig
statsautoriseret revisor
mne36186

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rathleff Ejendomme ApS

Bredevej 9

6000 Kolding

CVR-nr.: 37 12 42 49

Stiftet: 1. oktober 2015

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Mikael Bjerring Rathleff, adm. direktør

Revisor

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jupitervej 2

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 55.986 kr. mod 128.113 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -16.461 kr. mod 65.051 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	55.986	128.113
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.588	-10.588
Driftsresultat	45.398	117.525
1 Øvrige finansielle omkostninger	-66.463	-45.700
Resultat før skat	-21.065	71.825
Skat af årets resultat	4.604	-6.774
Årets resultat	-16.461	65.051
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	65.051
Disponeret fra overført resultat	-16.461	0
Disponeret i alt	-16.461	65.051

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	1.570.322	1.576.693
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.434	12.651
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.578.756</u>	<u>1.589.344</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.578.756</u>	<u>1.589.344</u>
Omsætningsaktiver		
Udsudte skatteaktiver	5.880	1.276
Tilgodehavende selskabsskat	984	5.984
Tilgodehavender i alt	<u>6.864</u>	<u>7.260</u>
Likvide beholdninger	<u>177.328</u>	<u>238.956</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>184.192</u>	<u>246.216</u>
Aktiver i alt	<u>1.762.948</u>	<u>1.835.560</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>257.190</u>	<u>273.651</u>
Egenkapital i alt	<u>307.190</u>	<u>323.651</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	984.963	998.504
Gæld til pengeinstitutter	305.929	317.305
Deposita	<u>29.550</u>	<u>29.550</u>
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.320.442</u>	<u>1.345.359</u>
2 Kortfristet del af langfristet gæld	36.800	48.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	78.666	97.900
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.850</u>	<u>9.850</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>135.316</u>	<u>166.550</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.455.758</u>	<u>1.511.909</u>
Passiver i alt	<u>1.762.948</u>	<u>1.835.560</u>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	208.600	258.600
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>65.051</u>	<u>65.051</u>
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	273.651	323.651
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-16.461</u>	<u>-16.461</u>
	<u>50.000</u>	<u>257.190</u>	<u>307.190</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>		
1. Øvrige finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	66.463	45.700		
	<u>66.463</u>	<u>45.700</u>		
2. Gældsforpligtelser				
	<u>Gæld i alt 30/9 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.010.463	25.500	984.963	882.963
Gæld til pengeinstitutter	317.229	11.300	305.929	260.729
Deposita	29.550	0	29.550	0
	<u>1.357.242</u>	<u>36.800</u>	<u>1.320.442</u>	<u>1.143.692</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.010 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 1.570 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 280 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 1.570 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 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.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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 acontoskatte.

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 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører 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.