
RTJ Holding ApS

Ålykkevej 13, 8600 Silkeborg

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 37 88 89 58

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 30/5 2023

René Thormann Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for RTJ Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30. maj 2023

Direktion

René Thormann Jensen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i RTJ Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RTJ Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Aarhus C, den 30. maj 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Steffen Damsgaard Sørensen
statsautoriseret revisor
mne35804

Selskabsoplysninger

Selskabet

RTJ Holding ApS
Ålykkevej 13
8600 Silkeborg

CVR-nr: 37 88 89 58

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Silkeborg

Direktion

René Thormann Jensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttoresultat før værdiregulering		-9.243	247.052
Værdiregulering af investeringsaktiver		-1.481.590	207.287
Bruttotab efter værdiregulering		-1.490.833	454.339
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-35.000	0
Resultat før finansielle poster		-1.525.833	454.339
Indtægter af kapitalinteresser		5.800.752	1.697.200
Finansielle omkostninger		-114.966	-65.779
Resultat før skat		4.159.953	2.085.760
Skat af årets resultat	2	352.572	-133.846
Årets resultat		4.512.525	1.951.914

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	615.000
Overført resultat	3.912.525	1.336.914
	4.512.525	1.951.914

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsjendomme	3	15.192.800	8.050.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	355.000	0
Materielle anlægsaktiver		15.547.800	8.050.000
Kapitalinteresser	5	0	6.113.623
Finansielle anlægsaktiver		0	6.113.623
Anlægsaktiver		15.547.800	14.163.623
Andre tilgodehavender		179.199	0
Udskudt skatteaktiv		354.646	0
Selskabsskat		35.000	0
Tilgodehavender		568.845	0
Likvide beholdninger		4.343.528	198.776
Omsætningsaktiver		4.912.373	198.776
Aktiver		20.460.173	14.362.399

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital	6	50.000	50.000
Overført resultat		11.362.380	7.449.855
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	615.000
Egenkapital		12.012.380	8.114.855
Hensættelse til udskudt skat		0	4.341
Hensatte forpligtelser		0	4.341
Gæld til realkreditinstitutter		7.994.755	4.264.066
Anden gæld		0	1.534.481
Langfristede gældsforpligtelser	7	7.994.755	5.798.547
Gæld til realkreditinstitutter	7	279.000	175.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		438	0
Selskabsskat		0	149.204
Deposita		157.100	104.152
Anden gæld	7	16.500	16.300
Kortfristede gældsforpligtelser		453.038	444.656
Gældsforpligtelser		8.447.793	6.243.203
Passiver		20.460.173	14.362.399
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	7.449.855	615.000	8.114.855
Betalt ordinært udbytte	0	0	-615.000	-615.000
Årets resultat	0	3.912.525	600.000	4.512.525
Egenkapital 31. december	50.000	11.362.380	600.000	12.012.380

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er aktiebesiddelse i andre selskaber samt investering samt øvrig beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	149.204
Årets udskudte skat	-358.987	-15.661
Regulering af skat vedrørende tidligere år	6.415	303
	<u>-352.572</u>	<u>133.846</u>

Noter til årsregnskabet

3. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	8.030.269
Tilgang i årets løb	8.624.391
Kostpris 31. december	<u>16.654.660</u>
Værdireguleringer 1. januar	19.730
Årets værdireguleringer	-1.481.590
Værdireguleringer 31. december	<u>-1.461.860</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>15.192.800</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Driftsomkostningerne udgør mellem 12% og 20% af lejeindtægterne.
Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 4% og 8% af lejeindtægterne.
Administrationsomkostninger udgør mellem 2% og 5% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,5%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5% DKK	Basis DKK	0,5% DKK
Afkastprocent	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	17.097.000	15.192.800	13.670.000
Ændring i dagsværdi	1.904.200	0	-1.522.800

Noter til årsregnskabet

4. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	390.000
Kostpris 31. december	<u>390.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	35.000
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>35.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>355.000</u>

	2022	2021
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	6.113.623	6.113.623
Afgang i årets løb	-6.113.623	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>6.113.623</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>6.113.623</u>

6. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 50 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.878.600	3.565.000
Mellem 1 og 5 år	<u>1.116.155</u>	<u>699.066</u>
Langfristet del	7.994.755	4.264.066
Inden for 1 år	<u>279.000</u>	<u>175.000</u>
	<u>8.273.755</u>	<u>4.439.066</u>

Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>1.534.481</u>
Langfristet del	0	1.534.481
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>16.500</u>	<u>16.300</u>
	<u>16.500</u>	<u>1.550.781</u>

<u>2022</u>	<u>2021</u>
DKK	DKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	15.192.800	8.050.000
---	------------	-----------

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RTJ Holding ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

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 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i perioden.

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalinteresser".

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Noter til årsregnskabet

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 7 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalinteresser" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresserne.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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 af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.