



Tlf.: 46 37 30 33
roskilde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rabalderstræde 7, 2. sal
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET R.L. APS

HERSEGADE 3A, 4000 ROSKILDE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. juli 2023

Michael Willaume Andersen

CVR-NR. 38 10 84 92

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet R.L. ApS Hersegade 3A 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 38 10 84 92 Stiftet: 13. oktober 2016 Kommune: Roskilde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Willaume Andersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet R.L. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 11. juli 2023

Direktion:

Michael Willaume Andersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet R.L. ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet R.L. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Roskilde, den 11. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33210

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i året foretaget koncerntilskud på i alt 29.746.000 kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOTAB		-175.466	277.602
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		237.516	1.792.433
DRIFTSRESULTAT		62.050	2.070.035
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-10.000	0
Andre finansielle indtægter.....	1	3.370.115	4.203.415
Andre finansielle omkostninger.....	2	-3.250.466	-3.333.521
RESULTAT FØR SKAT		171.699	2.939.929
Skat af årets resultat.....		-43.424	-646.763
ÅRETS RESULTAT		128.275	2.293.166
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		128.275	2.293.166
I ALT		128.275	2.293.166

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		12.750.000	12.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	12.750.000	12.000.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		78.100.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	10.000
Finansielle anlægsaktiver.....	4	78.100.000	10.000
ANLÆGSAKTIVER.....		90.850.000	12.010.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		22.192.398	94.027.283
Tilgodehavende selskabsskat.....		6.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		982	0
Tilgodehavender.....		22.199.380	94.027.283
Likvide beholdninger.....		409.374	234.328
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		22.608.754	94.261.611
AKTIVER.....		113.458.754	106.271.611
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		53.932.786	24.058.511
EGENKAPITAL.....		53.982.786	24.108.511
Hensættelse til udskudt skat.....		438.741	394.335
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		438.741	394.335
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		47.388.474	81.313.889
Deposita.....		88.100	110.210
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	47.476.574	81.424.099
Gæld til pengeinstitutter.....		7.024.302	0
Forudbetalt leje.....		10.950	76.960
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		228.279	16.705
Selskabsskat.....		0	248.428
Anden gæld.....		4.297.122	2.573
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.560.653	344.666
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		59.037.227	81.768.765
PASSIVER.....		113.458.754	106.271.611
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	22.200.972	22.250.972
Praksisændring.....		1.857.539	1.857.539
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	24.058.511	24.108.511
Forslag til resultatdisponering.....		128.275	128.275
Transaktioner med ejere			
Kapitalforhøjelse.....		29.746.000	29.746.000
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	53.932.786	53.982.786

NOTER

			Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	3.370.115	4.203.415	
	3.370.115	4.203.415	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.213.447	3.331.338	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	37.019	2.183	
	3.250.466	3.333.521	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....		10.207.567	
Tilgang.....		512.484	
Kostpris 31. december 2022.....		10.720.051	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		1.792.433	
Årets værdireguleringer.....		237.516	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		2.029.949	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		12.750.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Lundegade 11	
Dagsværdi 31. december 2022.....		12.750.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		237.516	
Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på 510 tdkk. og et afkastkrav på 4 %.			
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.			
Ejendommen anvendes til erhvervsudlejning og udlejning til private og har en placering midt i Helsingør.			
Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.			
En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.417 tdkk.			
En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil forøge den samlede dagsværdi med 1.821 tdkk.			
Den i dagværdiberegningen anvendte markedsleje pr. m2 udgør 975 kr. Den samlede størrelse på ejendommene udgør 612 m2.			
Lejekontrakter indgås på normale vilkår.			

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					4
		Kapitalandele i dattervirk- somheder		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2022.....		0		10.000	
Tilgang.....		78.100.000		0	
Kostpris 31. december 2022.....		78.100.000		10.000	
Årets værdireguleringer		0		-10.000	
Værdireguleringer 31. december 2022.....		0		-10.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		78.100.000		0	
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	47.388.474	0	47.388.474	81.313.889	
Deposita.....	88.100	0	0	110.210	
	47.476.574	0	47.388.474	81.424.099	
Eventualposter mv.					6
Eventualforpligtelser					
Ejendomsselskabet RL kautionerer for realkreditinstituttet og pengeinstituttet for tilknyttede selskaber UI Indfaldet Boliger ApS og UI Erhvervshus Samspillet ApS.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Selskabet har hæftelser i ejendommen på 7.388 tdkk i form af pantebreve. Ejendommen har en regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 på 12.750 tdkk.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet R.L. ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres, til at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer jf. årsregnskabslovens §38.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets aktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af følgende i sidste års regnskab: årets resultat før skat med 2.252 tkr. og årets resultat efter skat med 1.858 tkr. Balancesummen forøges med 2.252 tkr., som kan henføres til investeringsejendommene, mens egenkapitalen pr. 31. december 2021 er forøget med 1.858 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele af dattervirksomheder og associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.