
RJM Ejendomme ApS

Bøgebakkevej 5, Alsønderup, 3400 Hillerød

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 38 32 84 92

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 8/7 2020

Helle Sidal
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2019 - 31. december 2019	4
Balance 31. december 2019	5
Noter til årsregnskabet	7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for RJM Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 8. juli 2020

Direktion

Niels Rasmus Mortensen
direktør

Jacob Mortensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i RJM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RJM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Hillerød, den 8. juli 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Krath

statsautoriseret revisor

mne34155

Selskabsoplysninger

Selskabet	RJM Ejendomme ApS Bøgebakkevej 5, Alsønderup 3400 Hillerød CVR-nr: 38 32 84 92 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Hillerød
Direktion	Niels Rasmus Mortensen Jacob Mortensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019	2018
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		520.592	613.526
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-130.066	-125.612
Resultat før finansielle poster		390.526	487.914
Finansielle omkostninger	3	-82.796	-135.750
Resultat før skat		307.730	352.164
Skat af årets resultat	4	-67.692	-77.464
Årets resultat		240.038	274.700

Resultatdisponering

	2019	2018
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	240.038	274.700
	240.038	274.700

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		12.029.602	12.159.668
Materielle anlægsaktiver	5	12.029.602	12.159.668
Anlægsaktiver		12.029.602	12.159.668
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		360.938	240.625
Udskudt skatteaktiv		33.618	25.762
Tilgodehavender		394.556	266.387
Likvide beholdninger		115.574	353.560
Omsætningsaktiver		510.130	619.947
Aktiver		12.539.732	12.779.615

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		793.953	553.915
Egenkapital	6	843.953	603.915
Gæld til realkreditinstitutter		7.600.918	7.853.867
Deposita		102.000	70.500
Langfristede gældsforpligtelser	7	7.702.918	7.924.367
Gæld til realkreditinstitutter	7	186.314	190.261
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.589.287	3.894.445
Selskabsskat		75.548	94.842
Anden gæld		124.712	54.785
Kortfristede gældsforpligtelser		3.992.861	4.251.333
Gældsforpligtelser		11.695.779	12.175.700
Passiver		12.539.732	12.779.615
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, projektudvikling og salg af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed efter direktionens nærmere skøn.

<u>2019</u>	<u>2018</u>
DKK	DKK

2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

<u>130.066</u>	<u>125.612</u>
<u>130.066</u>	<u>125.612</u>

<u>2019</u>	<u>2018</u>
DKK	DKK

3. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

<u>82.796</u>	<u>135.750</u>
<u>82.796</u>	<u>135.750</u>

<u>2019</u>	<u>2018</u>
DKK	DKK

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

75.548 94.842

Årets udskudte skat

-7.856 -17.378

<u>67.692</u>	<u>77.464</u>
---------------	---------------

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	12.400.655
Kostpris 31. december	<u>12.400.655</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	240.987
Årets afskrivninger	130.066
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>371.053</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.029.602</u>

6. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	553.915	603.915
Årets resultat	0	240.038	240.038
Egenkapital 31. december	<u>50.000</u>	<u>793.953</u>	<u>843.953</u>

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>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.870.495	7.235.647
Mellem 1 og 5 år	<u>730.423</u>	<u>618.220</u>
Langfristet del	7.600.918	7.853.867
Inden for 1 år	<u>186.314</u>	<u>190.261</u>
	<u>7.787.232</u>	<u>8.044.128</u>
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>102.000</u>	<u>70.500</u>
Langfristet del	<u>102.000</u>	<u>70.500</u>
Inden for 1 år	0	0
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>102.000</u>	<u>70.500</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</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	12.029.602	12.159.668
---	------------	------------

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for RJ Holding 2013 ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RJM Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indgår i nettoomsætningen på fakturerings tidspunktet. Omsætningen opgøres efter fradrag af 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 omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

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.

Selskabet er sambeskattet med RJ Holding 2013 ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Bygninger 40 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Tilgodehavender

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

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.

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.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skatteforpligtelser 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 nominal værdi.