



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET RJ APS**  
**JACOB PETERSENS VEJ 5, 9240 NIBE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. marts 2020

---

Rune Bo Jensen

**CVR-NR. 38 59 94 29**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet RJ ApS Jacob Petersens Vej 5 9240 Nibe
	CVR-nr.: 38 59 94 29 Stiftet: 24. april 2017 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Rune Bo Jensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet RJ 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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.

Nibe, den 27. februar 2020

Direktion:

---

Rune Bo Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet RJ ApS*

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtet 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.

Aalborg, den 27. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Forventninger til fremtiden**

Selskabets kapital er i regnskabsåret reetableret. Det er ledelsens vurdering, at selskabet i fremtidige regnskabsår vil fortsætte den positive drift.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>377.542</b>	<b>342.101</b>
Andre finansielle indtægter.....		513.392	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-185.000	-676.530
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>705.934</b>	<b>-334.429</b>
Skat af årets resultat.....	2	-55.532	-22.993
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>650.402</b>	<b>-357.422</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		650.402	-357.422
<b>I ALT</b> .....		<b>650.402</b>	<b>-357.422</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		4.094.112	4.062.097
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>4.094.112</b>	<b>4.062.097</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.094.112</b>	<b>4.062.097</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		5.027	6.160
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.027</b>	<b>6.160</b>
Likvide beholdninger.....		29.221	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>34.248</b>	<b>6.160</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.128.360</b>	<b>4.068.257</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		373.456	-276.946
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>423.456</b>	<b>-226.946</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		93.922	47.291
Andre hensatte forpligtelser.....		0	513.392
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>93.922</b>	<b>560.683</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.706.653	1.798.117
Banklån.....		710.655	792.154
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.417.308</b>	<b>2.590.271</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	224.590	223.096
Gæld til pengeinstitutter.....		0	109.353
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.681	10.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		821.799	779.437
Selskabsskat.....		8.901	0
Anden gæld.....		115.703	22.363
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.193.674</b>	<b>1.144.249</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.610.982</b>	<b>3.734.520</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.128.360</b>	<b>4.068.257</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	185.000	676.530	
	<b>185.000</b>	<b>676.530</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	8.901	0	
Regulering af udskudt skat.....	46.631	22.993	
	<b>55.532</b>	<b>22.993</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		4.062.097	
Tilgang.....		32.015	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>4.094.112</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>4.094.112</b>	
Selskabets investeringsejendom består af en ejendom beliggende i Aalborg Kommune, og den er anskaffet i 2017.			
Dagsværdien for erhvervsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.			
Ved beregningen er anvendt et afkastkrav i intervallet på ca. 7,5%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendomsbeliggenhed mv. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme.			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	-276.946	-226.946
Forslag til resultatdisponering.....		650.402	650.402
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>50.000</b>	<b>373.456</b>	<b>423.456</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	1.799.243	92.590	1.375.993	1.889.213	91.096	
Banklån.....	842.655	132.000	182.655	924.154	132.000	
	<b>2.641.898</b>	<b>224.590</b>	<b>1.558.648</b>	<b>2.813.367</b>	<b>223.096</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						 <b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
Til sikkerhed for RJ Auto & Bilsalg ApS og RJ Holding Nibe ApS's bankengagement har selskabet stillet en alskyldskaution. Forpligtelsen udgør 1.550 tkr. pr 31. december 2019.						
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for RJ Holding Nibe ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 1.799 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 4.094 tkr.						
Til sikkerhed for bankgæld på 843 tkr. har virksomheden stillet virksomhedspant på nominelt 1.000 tkr. Virksomhedspantet omfatter investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 4.094 tkr.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						 <b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet RJ ApS for 2019 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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 omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen. Hensættelsen indregnes som omkostning under produktionsomkostninger.

### 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 acontoskatter.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.