
Ejendomsselskabet RJ ApS

Jacob Petersens Vej 5, 9240 Nibe

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 38 59 94 29

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 27/6 2024

Rune Bo Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet RJ ApS.

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

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 27. juni 2024

Direktion

Rune Bo Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet RJ ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet RJ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Aalborg, den 27. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Line Borregaard

statsautoriseret revisor

mne34353

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet RJ ApS
Jacob Petersens Vej 5
9240 Nibe
CVR-nr: 38 59 94 29
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aalborg

Direktion Rune Bo Jensen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
9000 Aalborg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		200.408	214.206
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		200.408	214.206
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-85.007	-85.007
Resultat før finansielle poster		115.401	129.199
Finansielle indtægter	5	2.136	0
Finansielle omkostninger	6	-190.737	-218.344
Resultat før skat		-73.200	-89.145
Skat af årets resultat	7	-67.204	72.277
Årets resultat		-140.404	-16.868

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-140.404	-16.868
	-140.404	-16.868

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	8	3.987.097	3.987.097
Produktionsanlæg og maskiner	9	190.341	275.348
Materielle anlægsaktiver		4.177.438	4.262.445
Anlægsaktiver		4.177.438	4.262.445
Andre tilgodehavender		37.512	37.500
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	39.937
Tilgodehavender		37.512	77.437
Omsætningsaktiver		37.512	77.437
Aktiver		4.214.950	4.339.882

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		289.084	429.488
Egenkapital		339.084	479.488
Hensættelse til udskudt skat		163.344	96.140
Hensatte forpligtelser		163.344	96.140
Gæld til realkreditinstitutter		2.007.902	2.089.380
Kreditinstitutter		620.712	711.653
Langfristede gældsforpligtelser		2.628.614	2.801.033
Gæld til realkreditinstitutter		81.477	78.620
Kreditinstitutter		123.096	18.324
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	8.263
Gæld til tilknyttede virksomheder		777.115	772.186
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		25.051	42.082
Anden gæld		77.169	43.746
Kortfristede gældsforpligtelser		1.083.908	963.221
Gældsforpligtelser		3.712.522	3.764.254
Passiver		4.214.950	4.339.882
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	4		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	429.488	479.488
Årets resultat	0	-140.404	-140.404
Egenkapital 31. december	50.000	289.084	339.084

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at de regnskabsmæssige resultater vendes og at der tilføres yderligere likviditet. Ledelsen har efter balancedagen haft fokus på optimering af driften og likviditeten i selskabet samt i de koncernforbundne selskaber. På baggrund af de gennemførte tilpasninger, forventer ledelsen et positivt resultat før skat og positivt cash flow fra driften for 2024. Herudover er koncernens kreditfaciliteter blevet forhøjet i 2024, hvorfor det vurderes, at der er tilstrækkeligt med likviditet. På baggrund heraf er regnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb og salg af fast ejendom, herunder med henblik på udlejning.

3. Andre driftsindtægter

Øvrige indtægter

	2023	2022
	DKK	DKK
	34.596	0
	<u>34.596</u>	<u>0</u>

4. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	2023	2022
	<u>0</u>	<u>0</u>

5. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	DKK	DKK
	2.136	0
	<u>2.136</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
6. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	32.961	34.580
Andre finansielle omkostninger	157.776	183.764
	<u>190.737</u>	<u>218.344</u>

	2023	2022
	DKK	DKK
7. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-39.937
Årets udskudte skat	-17.244	2.218
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-34.558
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	84.448	0
	<u>67.204</u>	<u>-72.277</u>

8. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	3.987.097
Kostpris 31. december	<u>3.987.097</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.987.097</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	3.987.097
Afkastkrav	8%
Tomleje	0%
Årlig lejeindtægt	489.599

Noter til årsregnskabet

9. Materielle anlægsaktiver

	Produktions- anlæg og maskiner	
	DKK	
Kostpris 1. januar	425.035	
Kostpris 31. december	425.035	
Ned- og afskrivninger 1. januar	149.687	
Årets afskrivninger	85.007	
Ned- og afskrivninger 31. december	234.694	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	190.341	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK

10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 3.987.097 3.987.097

Produktionsanlæg og maskiner og andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK 190.341 kan være omfattet af pantet i selskabets ejendomme i henhold til reglerne om tilbehørspant.

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 Nibe 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

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet RJ ApS for 2023 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 2023 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

Nettoomsætning indregnes når fordele og risici vedrørende salget er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg 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 moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

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.

Dagsværdien for investeringsjendommen er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for for tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultat af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Øvrige 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 indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Produktionsanlæg og maskiner 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 og lån hos kreditinstitutter, 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 rentekomkostning 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.