



Ejendomsselskabet RJ ApS
Jacob Petersens Vej 5
9240 Nibe

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Fremlagt og godkendt
på generalforsamlingen
den 27/4 2023

Dirigent:

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indhold	Side
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden : Ejendomsselskabet RJ ApS
Jacob Petersens Vej 5
9240 Nibe

CVR nr. : 38599429

**Regnskabs-
periode :** 1. januar - 31. december 2022

Hovedaktivitet : Køb og salg af fast ejendom samt udlejning og
dermed beslægtet virksomhed

Direktion : Rune Bo Jensen

Ejerforhold: RJ Holding ApS

Revisor : Revisionsfirmaet Kresten Hyldahl
Statsautoriseret revisor
Torvet 4
9240 Nibe
CVR-nr. : 77 93 11 12
P-enhed: 10 02 53 40 02

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomselskabet RJ ApS

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet har fravalgt revision og betingelserne herfor anses for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, 25. marts 2023

Direktion:



Rune Bo Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til Kapitalejeren i Ejendomsselskabet RJ ApS

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

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

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 Accountant's international retningslinier for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

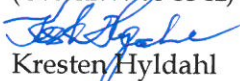
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Nibe, den 25. marts 2023

REVISIONSFIRMAET KRESTEN HYLDAHL

(CVR.nr. 77 98 11 12)



Kresten Hyldahl

Statsautoriseret revisor

Mnenr.5699

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for at være mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter periodens afslutning

Der er efter periodens afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet RJ ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler for klasse C virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 post nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag for eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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. Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter lejeindtægter med fradrag af ejendomsudgifter og administration

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter - og rentekomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

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 direkte til posteringer på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver (investeringsejendom)

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommen vurderes at kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra ejendommen. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder mv.

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Restværdien er sat til kr. 0.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages liniære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid på 5 - 10 år.

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/udgifter

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabsskat beregnes og hensættes som gældsforpligtelse.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst af aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid. Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 01.01.- 31.12. 2022

Note	2022	2021
BRUTTORESULTAT	214.206	179.080
Af- og nedskrivning af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-85.007	-64.680
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0	0
Andre finansielle omkostninger	-218.344	-140.593
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-89.145	-26.193
1. Skat af årets resultat	72.277	0
ÅRETS RESULTAT	-16.868	-26.193
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	-16.868	-26.193
Disponeret i alt	-16.868	-26.193

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

Note	2022	2021
2 Investeringsejendomme	3.987.097	3.987.097
2 Produktionsanlæg og maskiner	235.958	206.201
2 Indretning af lejede lokaler	39.390	52.520
Materielle anlægsaktiver i alt	4.262.445	4.245.818
ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.262.445	4.245.818
Andre tilgodehavender	37.500	17.054
Tilgodehavende selskabsskat	39.937	0
Tilgodehavender	77.437	17.054
Likvide beholdninger	0	0
Likvide beholdninger i alt	0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	77.437	17.054
AKTIVER I ALT	4.339.882	4.262.872

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

Note	2022	2021
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	429.488	446.356
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	479.488	496.356
Hensættelser til udskudt skat	96.140	93.922
Hensatte forpligtelser	96.140	93.922
Gæld til kreditinstitutter	2.168.000	1.574.849
Gæld til banker	711.653	723.563
3. Langfristet gæld	2.879.653	2.298.412
Gæld til kreditinstitutter	18.324	11.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.263	8.697
Gæld til tilknyttede virksomheder	608.808	1.134.087
Selskabsskat	0	38.077
Anden gæld	207.124	150.171
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	42.082	32.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	884.601	1.374.182
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	3.764.254	3.672.594
PASSIVER I ALT	4.339.882	4.262.872

- 4 Medarbejderforhold
- 5 Sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualforpligtelser

Selskabskapitalen sammensætter sig således:

50 anparter á kr. 1.000

NOTER TIL REGNSKABET

1 Selskabsskat

Sambeskatningsindkomst	39.937
Regulering tidligere år	34.558
Regulering af udskudt skat	-2.218
	72.277

2 Materielle anlægsaktiver

	Indretning lej. Lokaler	Produktions- anlæg	Investerings- ejendom
Anskaffelsessum primo	65.650	257.751	3.987.097
Tilgang	0	101.634	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	65.650	359.385	3.987.097
Af- og nedskrivninger primo	13.130	51.550	0
Nedskrivninger i året		0	0
Afskrivninger i året	13.130	71.877	0
Tilbageførsel ved afgang		0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	26.260	123.427	0
Materielle anlægsaktiver i alt	39.390	235.958	3.987.097

3 Gæld til kreditinstitutter

Realkreditgæld og bankgæld	2.879.653
Heraf forfalder inden for eet år	101.000
Restgæld efter 5 år	1.526.000

4 Medarbejderforhold

Selskabet har i året ikke beskæftiget medarbejdere ligesom der ikke er udbetalt vederlag til direktionen.

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for RJ Auto & Bilsalg ApS og RJ Holding, Nibe ApS' bankengagement har selskabet stillet en alskyldkaution. Forpligtelsen udgør 1.550 t.kr. pr. 31.12. 2022.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i investeringsejendom.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, der vedrører sambeskatningen.