

# Ejendomsselskabet RJ ApS

Jacob Petersens Vej 5,

9240 Nibe

CVR-nr. 38599429

## Årsrapport for 2020

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25-01-2021

---

Rune Bo Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**Ejendomsselskabet RJ ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 for Ejendomsselskabet RJ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 25-01-2021

### **Direktion**

Rune Bo Jensen  
Direktør

## Ejendomsselskabet RJ ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet RJ ApS Jacob Petersens Vej 5, 9240 Nibe
CVR-nr.	38599429
Stiftelsesdato	24-04-2017
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
<b>Direktion</b>	Rune Bo Jensen, Direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på kr. 99.092, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på kr. 4.348.033, og en egenkapital på kr. 522.548.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet RJ ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for regnskabsklasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing,

## Anvendt regnskabspraksis

realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder indenfor garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi og indregnes på baggrund af erfaringer med garantiarbejder.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>305.748</b>	<b>377.542</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>305.748</b>	<b>377.542</b>
Andre finansielle indtægter		0	513.392
Finansielle omkostninger		-177.480	-185.000
<b>Resultat før skat</b>		<b>128.268</b>	<b>705.934</b>
Skat af årets resultat		-29.176	-55.532
<b>Årets resultat</b>		<b>99.092</b>	<b>650.402</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		99.092	650.402
<b>Resultatdisponering</b>		<b>99.092</b>	<b>650.402</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	3.867.230	3.867.230
Fjernvarmetilslutning		119.867	119.867
Produktionsanlæg og maskiner	2	257.751	107.015
Indretning af lejede lokaler		65.650	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.310.498</b>	<b>4.094.112</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.310.498</b>	<b>4.094.112</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.317	5.027
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.317</b>	<b>5.027</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>32.218</b>	<b>29.221</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>37.535</b>	<b>34.248</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.348.033</b>	<b>4.128.360</b>

## Ejendomsselskabet RJ ApS

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat	3	472.548	373.456
<b>Egenkapital</b>		<b>522.548</b>	<b>423.456</b>
Hensættelser til udskudt skat		123.098	93.922
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>123.098</b>	<b>93.922</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.706.653	1.799.243
Gæld til banker		760.751	842.655
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.467.404</b>	<b>2.641.898</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.806	22.681
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.046.886	821.799
Selskabsskat		8.901	8.901
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		157.390	115.703
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.234.983</b>	<b>969.084</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.702.387</b>	<b>3.610.982</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.348.033</b>	<b>4.128.360</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2020	2019	
<b>1. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	3.987.097	3.987.097	
Kostpris ultimo	<b>3.987.097</b>	<b>3.987.097</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.987.097</b>	<b>3.987.097</b>	
<b>2. Produktionsanlæg og maskiner</b>			
Kostpris primo	107.015	75.000	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	150.736	32.015	
Kostpris ultimo	<b>257.751</b>	<b>107.015</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>257.751</b>	<b>107.015</b>	
<b>3. Overført resultat</b>			
Saldo primo	373.456	-276.946	
Årets tilgang	99.092	650.402	
Saldo ultimo	<b>472.548</b>	<b>373.456</b>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	1.706.653	94.109	1.275.554
Gæld til banker	760.751	132.000	100.000
	<b>2.467.404</b>	<b>226.109</b>	<b>1.375.554</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for RJ Auto & Bilsalg ApS og RJ Holding Nibe ApS' bankengagement har selskabet stillet en alskyldskaution. Forpligtelsen udgør 1.550 tkr. pr. 31. december 2020

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

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten RJ Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

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

Til sikkerhed for bankgæld har virksomheden stillet virksomhedspant på nom.kr. 1.000 tkr. Virksomhedspantet omfatter investeringsejendommen.