

RJ Ejendomme Fyn ApS

Langgade 15  
5620 Glamsbjerg

CVR-nr. 38 71 80 29

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
24. april 2023

---

Robin Jensen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for RJ Ejendomme Fyn 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glamsbjerg, den 24. april 2023

## Direktion

Robin Jensen  
direktør

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

RJ Ejendomme Fyn ApS  
Langgade 15  
5620 Glamsbjerg

CVR-nr.: 38 71 80 29

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  
Stiftet: 16. juni 2017

Hjemsted: Assens Kommune

**Direktion**

Robin Jensen, direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering og udlejning samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 67.304, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.173.888.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RJ Ejendomme Fyn ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægten medregnes ved forfald.

## Anvendt regnskabspraksis

### Driftsudgifter

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

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

### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid	Restværdi
----------	-----------

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger 20-50 år 0-75 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## Selskabsskat 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.

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. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

## Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>128.568</b>	<b>162.006</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>128.568</b>	<b>162.006</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-16.069	-16.069
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>112.499</b>	<b>145.937</b>
Finansielle indtægter		2.164	2.121
Finansielle omkostninger	2	-24.237	-22.746
<b>Resultat før skat</b>		<b>90.426</b>	<b>125.312</b>
Skat af årets resultat		-23.122	-46.304
<b>Årets resultat</b>		<b>67.304</b>	<b>79.008</b>
Overført resultat		67.304	79.008
		<b>67.304</b>	<b>79.008</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.190.769	3.133.343
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.190.769</u>	<u>3.133.343</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.190.769</u>	<u>3.133.343</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		109.377	107.213
Periodeafgrænsningsposter		13.402	13.213
<b>Tilgodehavender</b>		<u>122.779</u>	<u>120.426</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>119.635</u>	<u>111.712</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>242.414</u>	<u>232.138</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.433.183</u></u>	<u><u>3.365.481</u></u>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		670.208	670.208
Overført resultat		453.680	386.376
<b>Egenkapital</b>	3	<b>1.173.888</b>	<b>1.106.584</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.888.442	1.942.496
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.888.442</b>	<b>1.942.496</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	56.106	63.501
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.500	2.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		154.780	120.137
Selskabsskat		23.122	32.163
Anden gæld		36.245	0
Deposita		98.100	98.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>370.853</b>	<b>316.401</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.259.295</b>	<b>2.258.897</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.433.183</b>	<b>3.365.481</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	670.208	386.376	1.106.584
Årets resultat	0	0	67.304	67.304
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>670.208</b>	<b>453.680</b>	<b>1.173.888</b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	16.069	16.069
	<b>16.069</b>	<b>16.069</b>

**2 Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.480	1.246
Andre finansielle omkostninger	21.757	21.500
	<b>24.237</b>	<b>22.746</b>

**3 Egenkapital**

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.005.997	1.944.548	56.106	1.686.351
	<b>2.005.997</b>	<b>1.944.548</b>	<b>56.106</b>	<b>1.686.351</b>

**5 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet RJ Holding Fyn ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.005, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.22 udgør t.kr. 3.190.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Robin Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Robin Jensen

Direktør

ID: 883c47e6-89be-4444-9545-d004a299fc5f

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2023 kl.: 06:06:21

Underskrevet med MitID



## Robin Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Robin Jensen

Dirigent

ID: 883c47e6-89be-4444-9545-d004a299fc5f

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2023 kl.: 07:53:15

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: f51477KgkkJ249863509