



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

R&R Ejendomme ApS
Gækkelundsvej 13
4200 Slagelse

CVR nummer 38755587

Årsrapport
1. juli 2020 - 30. juni 2021
(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/8 2021

Ralf Alstrøm Hansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/2021	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2020/2021	11
Anvendt regnskabspraksis	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	R&R Ejendomme ApS Gækkelundsvej 13 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 38 75 55 87
Direktion	Ralf Alstrøm Hansen
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland-Fyn A/S 4200 Slagelse
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for R&R Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 24. august 2021

Direktion

Ralf Alstrøm Hansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i R&R Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for R&R Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 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.

Slagelse, den 24. august 2021

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor
mne17268

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består af udlejning og administration af fast ejendom. Derudover omfatter aktiviteterne handel med bygningsmaterialer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Selskabet har i regnskabsåret erhvervet en boligudlejningsejendom centralt beliggende i Slagelse. Med erhvervelsen af denne ejendom er der skabt grundlag for fremgang i selskabets økonomiske udvikling.

Markedet for handel med boligudlejningsejendomme har udviklet sig positivt i regnskabsårets løb. Resultatet af selskabets drift er et overskud efter skat på t.kr. 1.166. Resultatet er påvirket positivt af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med t.kr. 1.127.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

	2020/2021	2019/2020
Bruttoresultat	1.097.970	229.334
2 Personaleomkostninger	-24.000	-24.000
Afskrivninger	-11.160	0
Andre driftsomkostninger	-614.487	-113.445
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	448.323	91.889
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.127.108	0
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	1.575.431	91.889
Andre finansielle omkostninger	-95.815	-84.311
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	1.479.616	7.578
Skat af årets resultat	-313.247	-14.806
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	1.166.369	-7.228
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.166.369	-7.228
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	1.166.369	-7.228
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2021

AKTIVER

	2021	2020
3 Investeringsejendomme	9.550.000	2.600.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50.840	0
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	9.600.840	2.600.000
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	9.600.840	2.600.000
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	92.318	0
Andre tilgodehavender	0	228.500
Periodeafgrænsningsposter	2.822	1.175
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	95.140	229.675
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	0	298.078
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	95.140	527.753
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	9.695.980	3.127.753
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2021

PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	0	686.413
Overført resultat	1.809.121	-43.661
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	1.859.121	692.752
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	442.523	193.604
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSE	442.523	193.604
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	5.621.544	1.889.750
Kreditinstitutter	402.921	0
Deposita	231.493	74.700
Selskabsskat	64.328	14.806
	<hr/>	<hr/>
4 Langfristede gældsforpligtelser	6.320.286	1.979.256
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	224.513	0
Kreditinstitutter	253.227	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.590	0
Selskabsskat	14.806	0
Anden gæld	217.301	262.141
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	348.613	0
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	1.074.050	262.141
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	7.394.336	2.241.397
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	9.695.980	3.127.753
	<hr/>	<hr/>
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	<hr/>	<hr/>
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
	<hr/>	<hr/>
Reserve for opskrivninger primo	880.017	686.413
Ændret regnskabspraksis	-686.413	0
Væsentlige fejl, tidligere år	-193.604	0
	<hr/>	<hr/>
Reserve for opskrivninger ultimo	0	686.413
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	-43.661	-36.433
Overført resultat	1.166.369	-7.228
Ændret regnskabspraksis	686.413	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat ultimo	1.809.121	-43.661
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	1.859.121	692.752
	<hr/>	<hr/>

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, og det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten.

Afkastkrav der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi og følsomhedsanalyser af usikkerhederne ved opgørelse af dagsværdier fremgår af note 11, hvortil henvises.

	2020/2021	2019/2020
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	0
Lønninger	24.000	24.000
	<u>24.000</u>	<u>24.000</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	1.741.983	0
Tilgang i årets løb	5.822.892	62.000
	<hr/>	<hr/>
Kostpris ultimo	7.564.875	62.000
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	858.017	0
Årets opskrivninger	1.127.108	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2021	1.985.125	0
	<hr/>	<hr/>
Årets af-/nedskrivninger	0	-11.160
	<hr/>	<hr/>
Afskrivning ultimo	0	-11.160
	<hr/>	<hr/>
	<u>9.550.000</u>	<u>50.840</u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 5.300.000.

Selskabets investeringsejendomme består af to investeringsejendomme. Den ene med central beliggenhed i Slagelse og den anden i Frølund udenfor Korsør. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendom beliggende i Slagelse, 5,25 pct.
- Boligejendom beliggende i Frølund, 7,50 pct.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 750.000. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil forøge den samlede dagsværdi med ca. kr. 900.000.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.889.750	5.804.198	182.654	5.553.947
Kreditinstitutter	0	444.780	41.859	235.522
Deposita	74.700	231.493	0	0
Selskabsskat	14.806	64.328	0	0
	<u>1.979.256</u>	<u>6.544.799</u>	<u>224.513</u>	<u>5.789.469</u>

	2021	2020
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
<i>Værdi ultimo indregnet i balancen</i>		
Investeringsejendomme	<u>9.550.000</u>	<u>0</u>
	9.550.000	0
<i>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</i>		
Urealiserede gevinst investeringsejendomme	<u>1.127.108</u>	<u>0</u>
	1.127.108	0

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 6.020.000 og med restgæld kr. 5.804.198 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2021 kr. 9.550.000.

Gæld til pengeinstitutter kr. 698.007 er sikret ved ejerpantebreve nom. 600.000 med pant i investerings-ejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/6 2021 kr. 9.550.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for R&R Ejendomme ApS for 2020/2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis, så selskabet nu indregner materielle anlægsaktiver som investeringsjendomme til dagsværdi efter Årsregnskabslovens §38. Selskabet har tidligere benyttet indregning og måling af investeringsejendomme efter Årsregnskabslovens §41. Ændringen i regnskabspraksis har forbedret årets resultat kr. 879.144 efter skat. Ændringen har ingen påvirkning på egenkapitalen.

Væsentlige fejl

I selskabets årsrapport 2019/2020 er reserve for opskrivninger under egenkapitalen opgjort uden fradrag af den udskudte skat af opskrivninger, t.kr. 193, hvilket beløb reducerer selskabets egenkapital.

Sammenligningstallene er tilpasset de nævnte korrektioner.

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.

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne huslejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter, andre driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 til poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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