

R&R Ejendomme ApS

Gækkelundsvej 13
4200 Slagelse
CVR-nr. 38 75 55 87

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. september 2022.

Ralf Alstrøm Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for R&R Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 21. september 2022

Direktion

Ralf Alstrøm Hansen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i R&R Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for R&R Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Brøndby, den 21. september 2022

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Anders Salomonsen
statsautoriseret revisor
mne40143

Selskabsoplysninger

Selskabet

R&R Ejendomme ApS
Gækkelundsvej 13
4200 Slagelse

CVR-nr.: 38 75 55 87
Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
5. regnskabsår

Direktion

Ralf Alstrøm Hansen, Direktør

Revisor

ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4C, 2.th.
2605 Brøndby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 444.710 kr. mod 1.097.970 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.451.424 kr. mod 1.166.369 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af kursgevinst ved omlægning af realkreditlån t.kr 519 og værdiregulering af selskabets ejendomme t.kr. 1.166.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u> <u>kr.</u>	<u>2020/21</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	444.710	1.097.970
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.166.000	1.127.108
3 Personaleomkostninger	-24.000	-24.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.400	-11.160
Andre driftsomkostninger	-12.881	-614.487
Driftsresultat	1.561.429	1.575.431
Andre finansielle indtægter	518.802	0
Øvrige finansielle omkostninger	-223.914	-95.815
Resultat før skat	1.856.317	1.479.616
4 Skat af årets resultat	-404.893	-313.247
Årets resultat	1.451.424	1.166.369
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	250.000	0
Overføres til overført resultat	1.201.424	1.166.369
Disponeret i alt	1.451.424	1.166.369

Balance 30. juni

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	38.440	50.840
6 Investeringsejendomme	10.716.000	9.550.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.754.440</u>	<u>9.600.840</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.754.440</u>	<u>9.600.840</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	13.808	92.318
Periodeafgrænsningsposter	0	2.822
Tilgodehavender i alt	<u>13.808</u>	<u>95.140</u>
Likvide beholdninger	<u>592.972</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>606.780</u>	<u>95.140</u>
Aktiver i alt	<u>11.361.220</u>	<u>9.695.980</u>

Balance 30. juni

Passiver	2022	2021
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.010.545	1.809.121
Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	0
Egenkapital i alt	3.310.545	1.859.121
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	694.032	442.523
Hensatte forpligtelser i alt	694.032	442.523
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	6.660.601	5.355.171
8 Kreditinstitutter i øvrigt	0	394.929
9 Deposita	199.650	231.493
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.860.251	5.981.593
Kortfristet del af langfristet gæld	177.718	498.877
Gæld til pengeinstitutter	0	253.227
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	348.613
Selskabsskat	216.696	79.134
Anden gæld	87.268	232.892
Periodeafgrænsningsposter	14.710	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	496.392	1.412.743
Gældsforpligtelser i alt	7.356.643	7.394.336
Passiver i alt	11.361.220	9.695.980

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Særlige poster
- 10 Oplysninger om dagsværdi
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	1.809.121	0	1.859.121
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.201.424	250.000	1.451.424
	50.000	3.010.545	250.000	3.310.545

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller 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 5, hvortil henvises.

2. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2021/22 kr.
Indtægter:	
Kursgevinst ved omlægning af realkreditlån	518.802
	<u>518.802</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:	
Andre finansielle indtægter	518.802
Resultat af særlige poster netto	<u>518.802</u>

Noter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
3. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	24.000	24.000
	24.000	24.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	153.384	64.328
Årets regulering af udskudt skat	251.509	248.919
	404.893	313.247
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2021	62.000	0
Tilgang i årets løb	0	62.000
Kostpris 30. juni 2022	62.000	62.000
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	-11.160	0
Årets afskrivninger	-12.400	-11.160
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	-23.560	-11.160
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	38.440	50.840
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2021	7.564.875	1.741.983
Tilgang i årets løb	0	5.822.892
Kostpris 30. juni 2022	7.564.875	7.564.875
Regulering til dagsværdi 1. juli 2021	1.985.125	858.017
Årets regulering til dagsværdi	1.166.000	1.127.108
Regulering til dagsværdi 30. juni 2022	3.151.125	1.985.125
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	10.716.000	9.550.000

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 5.300.000.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendom beliggende i Slagelse, 5,00 pct.
- Boligejendom beliggende i Frølunde, 7,25 pct.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 890.000. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil forøge den samlede dags-værdi med ca. kr. 1.075.000.

	30/6 2022 kr.	30/6 2021 kr.
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.838.319	5.579.684
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-177.718</u>	<u>-224.513</u>
	<u>6.660.601</u>	<u>5.355.171</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.951.000</u>	<u>5.553.947</u>

Noter

	30/6 2022 kr.	30/6 2021 kr.
8. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	0	444.780
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-49.851
	<u>0</u>	<u>394.929</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	235.522
	<u>0</u>	<u>0</u>
9. Deposita		
Deposita i alt	<u>199.650</u>	<u>231.493</u>

10. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 30. juni 2022	<u>10.716.419</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.166.419</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.857 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 10.716 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraxis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investerings ejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acon-toskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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.

Ralf Alstrøm Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-887711730808
Tidspunkt for underskrift: 21-09-2022 kl.: 19:13:38
Underskrevet med NemID

Ralf Alstrøm Hansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-887711730808
Tidspunkt for underskrift: 21-09-2022 kl.: 19:13:38
Underskrevet med NemID

Anders Salomonsen

Som Revisor NEM ID
RID: 38632987
Tidspunkt for underskrift: 21-09-2022 kl.: 19:58:02
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 51e7efrsXYP248421320

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.