

R&R Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. august 2024.

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 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for R&R Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 15. august 2024

Direktion

Ralf Alstrøm Hansen
Direktør

Rune Eg 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 2023 - 30. juni 2024 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 15. august 2024

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 2023 - 30. juni 2024 7. regnskabsår
Direktion	Ralf Alstrøm Hansen, Direktør Rune Eg Hansen, Direktør
Revisor	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2. th. 2605 Brøndby
Modervirksomhed	R.A.H Holding ApS RH Invest ApS

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 277.217 kr. mod 444.431 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.012.453 kr. mod 1.629.348 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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>2023/24</u> <u>kr.</u>	<u>2022/23</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	277.217	444.431
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.832.749	2.301.170
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.400	-12.400
Andre driftsomkostninger	0	-187.971
Driftsresultat	2.097.566	2.545.230
Øvrige finansielle omkostninger	-795.471	-455.195
Resultat før skat	1.302.095	2.090.035
3 Skat af årets resultat	-289.642	-460.687
Årets resultat	1.012.453	1.629.348
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.012.453	1.629.348
Disponeret i alt	1.012.453	1.629.348

Balance 30. juni

Aktiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.640	26.040
5	Investeringsejendomme	21.325.442	18.696.202
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.339.082</u>	<u>18.722.242</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.339.082</u>	<u>18.722.242</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	12.000	0
	Andre tilgodehavender	0	108.862
	Tilgodehavender i alt	<u>12.000</u>	<u>108.862</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.000</u>	<u>108.862</u>
	Aktiver i alt	<u>21.351.082</u>	<u>18.831.104</u>

Balance 30. juni

Passiver	2024	2023
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	5.652.346	4.639.892
Egenkapital i alt	5.702.346	4.689.892
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.444.361	1.154.719
Hensatte forpligtelser i alt	1.444.361	1.154.719
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	12.004.878	12.205.107
Deposita	406.644	226.490
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.411.522	12.431.597
6 Kortfristet del af langfristet gæld	194.308	115.360
Gæld til pengeinstitutter	734.214	142.638
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.958	72.641
Selskabsskat	0	145.384
Anden gæld	837.373	78.873
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.792.853	554.896
Gældsforpligtelser i alt	14.204.375	12.986.493
Passiver i alt	21.351.082	18.831.104
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2023	50.000	4.639.893	4.689.893
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.012.453	1.012.453
	50.000	5.652.346	5.702.346

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.

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>289.642</u>	<u>460.687</u>
	<u>289.642</u>	<u>460.687</u>
	30/6 2024 kr.	30/6 2023 kr.
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2023	<u>62.000</u>	<u>62.000</u>
Kostpris 30. juni 2024	<u>62.000</u>	<u>62.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	-35.960	-23.560
Årets afskrivninger	<u>-12.400</u>	<u>-12.400</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	<u>-48.360</u>	<u>-35.960</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	<u>13.640</u>	<u>26.040</u>

Noter

	30/6 2024 kr.	30/6 2023 kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2023	13.243.907	7.564.875
Tilgang i årets løb	796.492	5.679.032
Kostpris 30. juni 2024	14.040.399	13.243.907
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	5.452.294	3.151.125
Årets regulering til dagsværdi	1.832.749	2.301.170
Regulering til dagsværdi 30. juni 2024	7.285.043	5.452.295
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	21.325.442	18.696.202

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelse omkostninger 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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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:

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

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 1.846.000. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil forøge den samlede dagsværdi med ca. kr. 2.240.000.

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	12.199.186	194.308	12.004.878	11.163.515
Deposita	406.644	0	406.644	0
	12.605.830	194.308	12.411.522	11.163.515

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.199 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 21.325 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 regnskabspraksis

Årsrapporten for R&R Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af varer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. 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".

Investeringsejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

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 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ralf Alstrøm Hansen

Direktør

ID: 8ed07509-e1fa-4be5-ab43-408814a08dd9

Tidspunkt for underskrift: 15-08-2024 kl.: 17:07:05

Underskrevet med MitID



Ralf Alstrøm Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ralf Alstrøm Hansen

Dirigent

ID: 8ed07509-e1fa-4be5-ab43-408814a08dd9

Tidspunkt for underskrift: 15-08-2024 kl.: 17:07:05

Underskrevet med MitID



Rune Eg Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rune Eg Hansen

Direktør

ID: b230a9ca-bf62-4a98-91b5-0e3b5ff7c6c7

Tidspunkt for underskrift: 15-08-2024 kl.: 13:08:51

Underskrevet med MitID



Anders Salomonsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Christian Salomonsen

Revisor

ID: 8b4d1b96-aa46-48fe-836a-9ae8c297850c

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 16-08-2024 kl.: 13:33:48

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 5dab10XKUsh25200821

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.