

## R&R Ejendomme ApS

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

### Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juli 2023.

---

Ralf Alstrøm Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 28. juli 2023

### 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 2022 - 30. juni 2023 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 28. juli 2023

### **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 2022 - 30. juni 2023

6. 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 444.431 kr. mod 444.710 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.629.348 kr. mod 1.451.424 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>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>444.431</b>	<b>444.710</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.301.170	1.166.000
2 Personaleomkostninger	0	-24.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.400	-12.400
Andre driftsomkostninger	-187.971	-12.881
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.545.230</b>	<b>1.561.429</b>
Andre finansielle indtægter	0	518.802
Øvrige finansielle omkostninger	-455.195	-223.914
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.090.035</b>	<b>1.856.317</b>
3 Skat af årets resultat	-460.687	-404.893
<b>Årets resultat</b>	<b>1.629.348</b>	<b>1.451.424</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	250.000
Overføres til overført resultat	1.629.348	1.201.424
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.629.348</b>	<b>1.451.424</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	26.040	38.440
5	Investeringsejendomme	18.696.202	10.716.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.722.242</u>	<u>10.754.440</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.722.242</u></b>	<b><u>10.754.440</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	108.862	13.808
	Tilgodehavender i alt	<u>108.862</u>	<u>13.808</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>592.972</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>108.862</u></b>	<b><u>606.780</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.831.104</u></b>	<b><u>11.361.220</u></b>



## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	4.639.892	3.010.545
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	250.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.689.892</u></b>	<b><u>3.310.545</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.154.719	694.032
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.154.719</u></b>	<b><u>694.032</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	12.205.107	6.660.601
Deposita	226.490	199.650
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.431.597</u>	<u>6.860.251</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	115.360	177.718
Gæld til pengeinstitutter	142.638	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.641	20.002
Selskabsskat	145.384	216.696
Anden gæld	78.873	67.266
Periodeafgrænsningsposter	0	14.710
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>554.896</u>	<u>496.392</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.986.493</u></b>	<b><u>7.356.643</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>18.831.104</u></b>	<b><u>11.361.220</u></b>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b> kr.	<b>Overført resultat</b> kr.	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b> kr.	<b>I alt</b> kr.
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	3.010.544	250.000	3.310.544
Udloddet udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.629.348	0	1.629.348
	<b>50.000</b>	<b>4.639.892</b>	<b>0</b>	<b>4.689.892</b>

## 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. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	0	24.000
	<u>0</u>	<u>24.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	153.384
Årets regulering af udskudt skat	460.687	251.509
	<u>460.687</u>	<u>404.893</u>

### 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. juli 2022	62.000	62.000
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<u>62.000</u>	<u>62.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	-23.560	-11.160
Årets afskrivninger	-12.400	-12.400
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2023</b>	<u>-35.960</u>	<u>-23.560</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<u>26.040</u>	<u>38.440</u>

## Noter

---

	30/6 2023 kr.	30/6 2022 kr.
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2022	7.564.875	7.564.875
Tilgang i årets løb	5.679.032	0
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>13.243.907</b>	<b>7.564.875</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	3.151.125	1.985.125
Årets regulering til dagsværdi	2.301.170	1.166.000
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2023</b>	<b>5.452.295</b>	<b>3.151.125</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>18.696.202</b>	<b>10.716.000</b>

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. 11.150.000.

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:

- Boligejendomme 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. 2.038.000 En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil forøge den samlede dags-værdi med ca. kr. 1.957.000.

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	12.320.467	115.360	12.205.107	11.783.036
Deposita	226.490	0	226.490	0
	<b>12.546.957</b>	<b>115.360</b>	<b>12.431.597</b>	<b>11.783.036</b>

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 30. juni 2023	18.696.201
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.301.170

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.421 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 18.696 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.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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

#### Investeringsjendomme

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### 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.

### 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 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ralf Alstrøm Hansen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 28-07-2023 kl.: 09:21:08

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: 28-07-2023 kl.: 09:21:08

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: 28-07-2023 kl.: 09:28:46

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 14d937qhkT250536851

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).