

**Rahr Ejendomme ApS**  
(CVR-nr. 39 66 95 79)Østergade 65  
5610 Assens**ÅRSRAPPORT 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/5/24

Dirigent

  
Erik Rahr

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>  |             |
| Ledespåtegning .....  | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang ..... | 2 - 3       |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                      |             |
| Selskabsoplysninger .....                                     | 4           |
| Ledelsesberetning .....                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023</b>              |             |
| Anvendt regnskabspraksis .....                                | 6 - 8       |
| Resultatopgørelse .....                                       | 9           |
| Balance pr. 31. december 2023, aktiver .....                  | 10          |
| Balance pr. 31. december 2023, passiver .....                 | 11          |
| Egenkapitalopgørelse .....                                    | 12          |
| Noter .....   | 13 – 14     |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Rahr Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Selskabet har besluttet, at der skal foretages en udvidet gennemgang af årsregnskabet for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 8. maj 2024

Direktion:



---

Erik Rahr

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

### **Til kapitalejerne i Rahr Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rahr Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

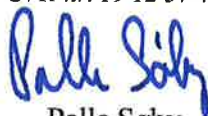
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 8. maj 2024

#### **SØBY REVISORER A/S**

*Godkendte Revisorer*

*CVR-nr. 19 12 57 42*



Palle Søby

Statsautoriseret revisor

*mne8942*

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Rahr Ejendomme ApS  
Østergade 51  
5610 Assens

Telefon: 64 71 32 00  
Mobil: 28 99 89 28  
E-mail: erik@rahr.eu

CVR-nr.: 39 66 95 79  
Stiftet: 21. juni 2018  
Hjemsted: Assens  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion**

Erik Rahr

**Revision**

**SØBY REVISORER A/S**  
Godkendte Revisorer  
Landbrugsvej 4  
5260 Odense S

## LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme og andet hermed beslægtet virksomhed.

**Usædvanlige forhold:**

Ingen.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ingen.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rahr Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

|                     | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---------------------|-----------------|------------------|
| Grunde og bygninger | 50 år           | 44%              |

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.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen, bortset fra poster der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

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

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2023

| <u>Note</u>                                 | <u>2023 i<br/>hele kr.</u> | <u>2022 i<br/>1.000 kr.</u> |
|---|----------------------------|-----------------------------|
| 1. <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....           | 366.777                    | 334                         |
| Af- og nedskrivninger .....                 | -65.253                    | -65                         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                 | 301.524                    | 269                         |
| Finansielle indtægter .....                 | 13                         | 0                           |
| 2. Finansielle omkostninger .....           | -211.751                   | -178                        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....              | 89.786                     | 91                          |
| 3. Skat af årets resultat .....             | -15.352                    | -20                         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                 | <u>74.434</u>              | <u>71</u>                   |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b> |                            |                             |
| Overført resultat .....                     | 74.434                     | 71                          |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret ..... | 0                          | 0                           |
| Disponeret i alt .....                      | <u>74.434</u>              | <u>71</u>                   |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## AKTIVER

| <u>Note</u>                          | <u>31/12 2023</u><br><u>i hele kr.</u> | <u>31/12 2022</u><br><u>i 1.000 kr.</u> |
|--------------------------------------|--|---|
| <b>ANLÆGSAKTIVER:</b>                |  |   |
| 4. <b>Materielle anlægsaktiver:</b>  |  |   |
| Grunde og bygninger .....            | <u>6.931.703</u>                       | <u>6.997</u>                            |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....     | <u>6.931.703</u>                       | <u>6.997</u>                            |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>            |  |   |
| <b>Tilgodehavender:</b>              |  |   |
| Andre tilgodehavender .....          | <u>208.694</u>                         | <u>0</u>                                |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....    | <u>22.700</u>                          | <u>2</u>                                |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> ..... | <u>231.394</u>                         | <u>2</u>                                |
| <b>AKTIVER I ALT</b> .....           | <u><u>7.163.097</u></u>                | <u><u>6.999</u></u>                     |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## PASSIVER

| <u>Note</u>   | 31/12 2023<br>i hele kr. | 31/12 2022<br>i 1.000 kr. |
|---|--------------------------|---------------------------|
| <b>EGENKAPITAL:</b>   |                          |                           |
| Anpartskapital .....  | 50.000                   | 50                        |
| Overført resultat .....   | 1.569.513                | 1.495                     |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret .....   | 0                        | 0                         |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....  | <u>1.619.513</u>         | <u>1.545</u>              |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>  |                          |                           |
| Hensættelser til udskudt skat .....   | 160.756                  | 152                       |
| <b>5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>  |                          |                           |
| Prioritetsgæld .....  | 1.944.819                | 2.024                     |
| <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>   |                          |                           |
| 5. Kortfristet del af langfristet gæld .....  | 80.158                   | 80                        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder .....   | 3.137.889                | 3.011                     |
| Selskabsskat .....  | 6.263                    | 6                         |
| Anden gæld .....  | 213.699                  | 181                       |
|   | <u>3.438.009</u>         | <u>3.278</u>              |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....   | <u>5.382.828</u>         | <u>5.302</u>              |
| <b>PASSIVER I ALT</b> .....   | <u>7.163.097</u>         | <u>6.999</u>              |
| <b>6. EVENTUALPOSTER</b>  |                          |                           |
| <b>7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</b>   |                          |                           |
| <b>8. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER,<br/>USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE<br/>BEGIVENHEDER</b> |                          |                           |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                      | <u>31/12 2023</u>    | <u>31/12 2022</u> |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                      | <u>hele kr.</u>      | <u>1.000 kr.</u>  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                   |                      |                   |
| <b>Anpartskapital:</b>               |                      |                   |
| Saldo primo .....                    | 50.000               | 50                |
| Saldo ultimo .....                   | 50.000               | 50                |
| <br><b>Overført resultat:</b>        |                      |                   |
| Saldo primo .....                    | 1.495.079            | 1.424             |
| Årets resultat .....                 | 74.434               | 71                |
| Saldo ultimo .....                   | 1.569.513            | 1.495             |
| <br><b>Foreslået udbytte:</b>        |                      |                   |
| Saldo primo .....                    | 0                    | 0                 |
| Betalt udbytte .....                 | 0                    | 0                 |
| Årets resultat .....                 | 0                    | 0                 |
| Saldo ultimo .....                   | 0                    | 0                 |
| <br><b>EGENKAPITAL, ULTIMO</b> ..... | <br><u>1.619.513</u> | <br><u>1.545</u>  |

## NOTER

Note1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttfortjeneste.

|  | 2023 i<br>hele kr. | 2022 i<br>1.000 kr.       |
|--|--------------------|---------------------------|
| <b>2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>                  |                    |                           |
| Renteomkostninger m.v. i øvrigt .....                | 95.201             | 55                        |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder .....     | 116.550            | 123                       |
|  | <u>211.751</u>     | <u>178</u>                |
| <b>3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>                    |                    |                           |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst ..... | 6.263              | 7                         |
| Anvendt i sambeskatningen .....                      | 0                  | 0                         |
| Regulering af udskudt skat .....                     | 9.089              | 13                        |
|  | <u>15.352</u>      | <u>20</u>                 |
| <b>4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>                  |                    | Grunde<br>og<br>bygninger |
| Kostpris 1. januar 2023 .....                        |                    | 7.245.584                 |
| Årets tilgang .....                                  |                    | <u>0</u>                  |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b> .....              |                    | <u>7.245.584</u>          |
| Afskrivninger 1. januar 2023 .....                   |                    | 248.628                   |
| Årets afskrivninger .....                            |                    | <u>65.253</u>             |
| <b>Afskrivninger 31. december 2023</b> .....         |                    | <u>313.881</u>            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> ..... |                    | <u>6.931.703</u>          |
| Offentlig ejendomsvurdering 2022 .....               |                    | <u>6.050.000</u>          |

## NOTER

Note

**5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

|                      | <u>1/1 2023</u><br><u>gæld i alt</u> | <u>31/12 2023</u><br><u>gæld i alt</u> | <u>Afdrag</u><br><u>næste år</u> | <u>Restgæld</u><br><u>efter 5 år</u> |
|----------------------|--------------------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------------|
| Prioritetsgæld ..... | <u>2.104.166</u>                     | <u>2.024.977</u>                       | <u>80.158</u>                    | <u>1.624.187</u>                     |

**6. EVENTUALPOSTER M.V.:**

**Eventualaktiver og eventualforpligtelser:**

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af de sambeskattede selskabers indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Rahr.eu Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.062, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.941.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.075 med pant i ovenstående grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 3.990. der er lagt til sikkerhed for søsterselskabet Optik Rahr A/S's engagement med pengeinstitut. Optik Rahr A/S's engagement med pengeinstitut er pr. 31. december 2023 kr. 0.

**8. OPLYSNING OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:**

Ingen.