



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# RMK 23 ApS

Sigerslevøstervej 1, 3600 Frederikssund

CVR-nr. 41 88 28 32

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2024.

---

Jeppe Bilenberg Oehlenschläger  
Dirigent

Piaster Revisorerne, statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Engholm Parkvej 8 3450 Allerød CVR nr. 25 16 00 37  
telefon 45 81 45 91 [www.piaster.dk](http://www.piaster.dk)

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for RMK 23 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 18. juni 2024

### Direktion

Jeppe Bilenberg Oehlenschläger

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til ledelsen i RMK 23 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for RMK 23 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisorers 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.

Allerød, den 18. juni 2024

### **Piaster Revisorerne**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 16 00 37

Niels Kristian Tordrup Mørk

statsautoriseret revisor  
mne35462

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	RMK 23 ApS Sigerslevøstervej 1 3600 Frederikssund  CVR-nr.: 41 88 28 32 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jeppe Bilenberg Oehlenschläger
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød
<b>Modervirksomhed</b>	Properties Investment ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at eje og drive ejendommen Rugmarken 23, Farum.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>104.778</b>	<b>431.528</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.630.000	0
Andre finansielle indtægter	3.500	1.500
Øvrige finansielle omkostninger	-331.324	-269.103
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.406.954</b>	<b>163.925</b>
1 Skat af årets resultat	-529.530	-36.224
<b>Årets resultat</b>	<b>1.877.424</b>	<b>127.701</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.877.424	127.701
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.877.424</b>	<b>127.701</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	120.000	0
3	Investeringsejendomme	7.930.000	5.300.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.050.000</u>	<u>5.300.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.050.000</u></b>	<b><u>5.300.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	28.004	0
	Andre tilgodehavender	24.252	27.704
	Tilgodehavender i alt	<u>52.256</u>	<u>27.704</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.645.083</u>	<u>754.476</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.697.339</u></b>	<b><u>782.180</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.747.339</u></b>	<b><u>6.082.180</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	2.738.560	861.136
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.778.560</b>	<b>901.136</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	709.637	180.107
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>709.637</b>	<b>180.107</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.734.533	2.844.106
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.734.533	2.844.106
4 Kortfristet del af langfristet gæld	115.835	126.506
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.713	24.259
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.940.000	940.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.695.500	470.000
Selskabsskat	0	4.061
Anden gæld	1.729.561	592.005
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.524.609	2.156.831
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.259.142</b>	<b>5.000.937</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.747.339</b>	<b>6.082.180</b>

**5 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	733.435	773.435
Årets overførte overskud eller underskud	0	127.701	127.701
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	861.136	901.136
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.877.424	1.877.424
	<b>40.000</b>	<b>2.738.560</b>	<b>2.778.560</b>

## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	4.061
Årets regulering af udskudt skat	<u>529.530</u>	<u>32.163</u>
	<b><u>529.530</u></b>	<b><u>36.224</u></b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgang i årets løb	<u>120.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>120.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>120.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

Selskabet har indbetalt en deponering på 120 t.kr. i forbindelse med købet af en ny ejendom som overtages efter godkendelse af lokalplan.

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	4.773.720	4.773.720
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>4.773.720</b>	<b>4.773.720</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	526.280	526.280
Årets regulering til dagsværdi	2.630.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>3.156.280</b>	<b>526.280</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>7.930.000</b>	<b>5.300.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af en industri- og logistikejendomme på i alt 373 m2 beliggende i Farum.

Selskabet har formået af forøge lejeindtægterne og huslejen betragteligt og reduceret omkostninger til drift, hvilket resulterer i forøget indtjening og en højere dagsværdi.

Afkastkravet på 6% er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand mv.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 7.930 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 620 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 720 t.kr.

## 4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.850.368	115.835	2.734.533	2.216.700
	<b>2.850.368</b>	<b>115.835</b>	<b>2.734.533</b>	<b>2.216.700</b>

## Noter

---

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en købsaftale vedrørende en ejendom og er forpligtet til at indbetale restkøbesummen på 3.380 t.kr. ved overtagelse efter lokalplan godkendelse.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Properties Investment ApS, CVR-nr. 39336359, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for RMK 23 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets investeringsejendomme blev tidligere indregnet til kostpris fratrukket løbende af- og nedskrivninger. Denne anvendte regnskabspraksis er ændret og investeringsejendommene indregnes nu til dagsværdi på baggrund af den afkastbaserede model.

Sammenligningstallene for 2022 er ændret i overensstemmelse med ændringen i anvendt regnskabspraksis.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har haft følgende effekt for sammenligningstallene. resultat før skat er ændret med 43.330 kr. og resultatet efter skat er ændret med -7.897 kr. Aktivsummen ved regnskabsårets start er forøget med 43.330 kr. og egenkapitalen 1. januar 2022 er forøget med 11.168 kr. Selskabets udskudte skatteforpligtelse ved regnskabsårets start er forøget med 32.162 kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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, 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”.

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 investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter RMK 23 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jeppe Bilenberg Oehlenschläger

Direktør

Serienummer: a2412169-2b12-4654-8936-e5113018fbac

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-18 07:31:24 UTC



## Jeppe Bilenberg Oehlenschläger

Dirigent

Serienummer: a2412169-2b12-4654-8936-e5113018fbac

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-18 07:31:24 UTC



## Niels Kristian Tordrup Mørk

PIASTER REVISORERNE, STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 25160037

Revisor

Serienummer: cf8f8019-030e-4af2-87b6-ffd46e727494

IP: 62.242.xxx.xxx

2024-06-18 11:11:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: CO3MO-LQ8WM-GQ7KK-O40VD-OJBEO-UJAVI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**