

## **Ruhe Ejendomme ApS**

**Hybenvej 3**

**6400 Sønderborg**

**CVR-nummer 42201618**

## **Årsrapport**

**1. maj 2022 - 30. april 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. september 2023

---

Jan Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ruhe Ejendomme ApS  
Hybenvej 3  
6400 Sønderborg

Hjemstedskommune: Sønderborg  
CVR-nummer: 42201618  
Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Direktion

Jan Sørensen

### Revisor

Dansk Revision Sønderborg  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
Sundsmarkvej 18, 1.  
6400 Sønderborg

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Ruhe Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, 26. september 2023

**Direktionen:**

Jan Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Ruhe Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ruhe Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 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 revisors 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 enten 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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

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.

Sønderborg, 26. september 2023

### Dansk Revision Sønderborg

Godkendt revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 30816471

Flemming Wildenradt  
Registreret revisor  
mne12610

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme og salg af håndværkerydelser.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2022/23	2021/22
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. maj - 30. april</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.114.701</b>	<b>2.850</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-511.824	-482
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.602.877</b>	<b>2.367</b>
1	Finansielle omkostninger	-752.591	-893
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.850.286</b>	<b>1.474</b>
2	Skat af årets resultat	-407.063	-356
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.443.223</b>	<b>1.118</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	1.443.223	1.118
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.443.223</b>	<b>1.118</b>



Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. april</b>			
	Grunde og bygninger	34.596.931	33.640
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>34.596.931</b>	<b>33.640</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>34.596.931</b>	<b>33.640</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	244.469	115
	Andre tilgodehavender	153.603	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	4
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>398.072</b>	<b>119</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>663.172</b>	<b>211</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.061.244</b>	<b>330</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>35.658.176</b>	<b>33.970</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. april</b>		
3	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	2.560.827	1.118
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.600.827</b>	<b>1.158</b>
	Hensættelser til udskudt skat	322.913	158
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>322.913</b>	<b>158</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	20.625.343	21.715
	Andre pengekreditorer	7.814.667	7.120
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	242.376	198
	Anden gæld	1.459.047	1.362
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>30.141.433</b>	<b>30.395</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.311.861	1.968
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	117
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	198.141	0
	Anden gæld	0	117
	Periodeafgrænsningsposter	68.001	58
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.593.003</b>	<b>2.259</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>32.734.436</b>	<b>32.654</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>35.658.176</b>	<b>33.970</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. maj - 30. april			
Saldo primo	40	1.118	1.158
Årets resultat	0	1.443	1.443
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>2.561</b>	<b>2.601</b>

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Andre finansielle omkostninger	893
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>893</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	198
	Regulering af udskudt skat	158
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>356</b>
<b>3</b>	<b>Virksomhedskapital</b>	
	Virksomhedskapital, primo	40
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>40</b>
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.	
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	20.841
<b>5</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>	
	Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet Ruhe Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.	
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, TDKK 30.752, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør TDKK 34.597.	

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning 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 er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	30%

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# 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.”

## Jan Sørensen

Direktør

Serienummer: 9686d021-ae55-42c5-96a3-1e5ef64d1c27

IP: 178.132.xxx.xxx

2023-09-26 05:55:48 UTC



## Flemming v. Wildenradt

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Sønderborg

Serienummer: CVR:30816471-RID:1222849754448

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-09-26 06:37:46 UTC



## Jan Sørensen

Dirigent

Serienummer: 9686d021-ae55-42c5-96a3-1e5ef64d1c27

IP: 178.132.xxx.xxx

2023-09-26 06:39:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: TWHW2-VD6DX-6403N-A04YG-HTU77-GXHYD

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 tidsstemplet 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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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