

# Årsregnskabet

## Ejendomsselskabet R8A ApS

Hasselvang 82  
7080 Børkop

CVR.nr.: 42 59 69 30

### ÅRSRAPPORT 2023

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
7. marts 2024

Kasper Horup Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023	9.
Balance pr. 31/12 2023	10.
Egenkapitalopgørelse	12.
Noter	13.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Ejendomsselskabet R8A ApS  
Hasselvang 82  
7080 Børkop

CVR.nr.: 42 59 69 30

Telefon: 22 73 02 04  
E-mail: adm@geeka.dk

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

Stiftelsesdato: 12/8 2021

### Direktion

Kasper Horup Larsen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet R8A ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2023 - 31. december 2023.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

### Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende revisionsfirma har ydet assistance ved udarbejdelsen af Årsrapporten:

Årsregnskabet ApS

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 7. marts 2024

### Direktion

.....  
Kasper Horup Larsen

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive udlejning og administration af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## BALANCEN

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

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



## Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023

Note	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>106.253</b>	<b>102.244</b>
1 Personaleomkostninger	-10.379	0
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b>	<b>95.874</b>	<b>102.244</b>
2 Dagsværdiregulering investeringsejendomme	300.000	0
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>395.874</b>	<b>102.244</b>
Andre finansielle indtægter	6.770	11.009
Andre finansielle omkostninger	-377.675	-86.618
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>24.969</b>	<b>26.635</b>
3 Skat af årets resultat	-153.612	-8.296
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-128.643</b>	<b>18.339</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-128.643	18.339
<b>I ALT</b>	<b>-128.643</b>	<b>18.339</b>

**Balance pr. 31/12 2023**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2 Investeringsejendomme	17.321.550	3.321.550
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.321.550</b>	<b>3.321.550</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>17.321.550</b>	<b>3.321.550</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.500	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	155.416	149.438
Tilgodehavende selskabsskat	22.792	0
Andre tilgodehavender	78.487	4.237
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>279.195</b>	<b>153.675</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>456.674</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>279.195</b>	<b>610.349</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>17.600.745</b>	<b>3.931.899</b>

**Balance pr. 31/12 2023**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Virksomhedskapital	1.500.000	1.500.000
Overført resultat	157.446	286.089
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.657.446</b>	<b>1.786.089</b>
<b>3</b> Udskudt skat	187.413	33.801
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>187.413</b>	<b>33.801</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	14.568.839	2.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.568.839</b>	<b>2.000.000</b>
Gæld til kreditinstitutter	74.574	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	311.899	4.277
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	935	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	799.639	107.732
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.187.047</b>	<b>112.009</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>15.755.886</b>	<b>2.112.009</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>17.600.745</b>	<b>3.931.899</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2023

	<u>1/1 2023</u>	<u>Overført i året</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2023</u>
Anpartskapital	1.500.000	0	0	0	1.500.000
Overført resultat	286.089	0	0	-128.643	157.446
	<b><u>1.786.089</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-128.643</u></b>	<b><u>1.657.446</u></b>

## NOTER

<b>Note 1 - Personalemkostninger</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>0</u>
Gager og lønninger	10.000	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>379</u>	<u>0</u>
	<b><u>10.379</u></b>	<b><u>0</u></b>

  

<b>Note 2 - Investeringsejendomme</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum primo	3.321.550	3.321.550
Tilgang i året	13.700.000	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlet anskaffelsessum ultimo	<b><u>17.021.550</u></b>	<b><u>3.321.550</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	0	0
Regulering til dagsværdi	300.000	0
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Bogført værdi investeringsejendomme ultimo</b>	<b><u>17.321.550</u></b>	<b><u>3.321.550</u></b>

Selskabets investeringsejendom består af erhvervsejendomme beliggende i Grenå. Investeringsejendommen er jfr. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Afkastkravet er fastsat for de enkelte lejemål til et gennemsnit på 7,5 %.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for den passende periode samt forventede omkostninger til investering og større vedligeholdelsesarbejder mv. ligesom deposita og forudbetalt lejetillægges.

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som for den enkelte ejendom opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

På markedsværdiurdering pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

## NOTER

### Note 3 - Skat

---

#### Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst  
Regulering af skatter for tidligere år  
Regulering af udskudt skat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	0	0
	0	2.061
	<u>153.612</u>	<u>6.235</u>
	<u><b>153.612</b></u>	<u><b>8.296</b></u>