

# Årsregnskabet

## Ejendomsselskabet R8A ApS

Hasselvang 82  
7080 Børkop

CVR.nr.: 42 59 69 30

### **ÅRSRAPPORT 2022**

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
25. maj 2023

Kasper Horup Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022	9.
Balance pr. 31/12 2022	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 2022 - 31/12 2022

Stiftelsesdato: 12/8 2021

### Direktion

Kasper Horup Larsen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Årsregnskabet ApS

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 25. maj 2023

### 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 2022 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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 poster 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 nettorealiseringsværdi 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### 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 2022 - 31/12 2022

Note	<u>2022</u>	<u>2021</u> <small>(5 mdr.)</small>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>102.244</b>	<b>369.074</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	0
Andre finansielle indtægter	11.009	1.867
Andre finansielle omkostninger	<u>-86.618</u>	<u>-27.687</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>26.635</b>	<b>343.254</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-8.296</u>	<u>-75.504</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>18.339</u></b>	<b><u>267.750</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>18.339</u>	<u>267.750</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>18.339</u></b>	<b><u>267.750</u></b>

**Balance pr. 31/12 2022**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
3 Investeringsejendomme	3.321.550	3.321.550
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.321.550</b>	<b>3.321.550</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3.321.550</b>	<b>3.321.550</b>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	149.438	141.867
Andre tilgodehavender	4.237	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>153.675</b>	<b>141.867</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>456.674</b>	<b>500.666</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>610.349</b>	<b>642.533</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>3.931.899</b>	<b>3.964.083</b>

**Balance pr. 31/12 2022**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Virksomhedskapital	1.500.000	1.500.000
Overført resultat	286.089	267.750
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.786.089</b>	<b>1.767.750</b>
<b>2</b> Udskudt skat	33.801	27.566
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>33.801</b>	<b>27.566</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	2.000.000	2.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.277	0
Skyldig selskabsskat	0	47.938
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	107.732	120.829
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>112.009</b>	<b>168.767</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>2.112.009</b>	<b>2.168.767</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.931.899</b>	<b>3.964.083</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2022

	<u>1/1 2022</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2022</u>
Anpartskapital	1.500.000	0	0	1.500.000
Overført resultat	267.750	0	18.339	286.089
	<b>1.767.750</b>	<b>0</b>	<b>18.339</b>	<b>1.786.089</b>

## NOTER

<b>Note 1 - Personaleomkostninger</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>

  

<b>Note 2 - Skat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	47.938
Regulering af skatter for tidligere år	2.061	0
Regulering af udskudt skat	<u>6.235</u>	<u>27.566</u>
	<b><u>8.296</u></b>	<b><u>75.504</u></b>

  

<b>Note 3 - Investeringsejendomme</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum primo	3.321.550	3.321.550
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>3.321.550</u>	<u>3.321.550</u>

  

<b>Bogført værdi investeringsejendomme ultimo</b>	<b><u>3.321.550</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 lejemaal 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 2022 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.