

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3  
8960 Randers SØ  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **R.K. Ejendomme ApS**

Mads Niensensvej 12, 8870 Langå

**CVR-nr. 42 91 60 80**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2024.

---

René Bøgh Kjær  
Dirigent

## **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

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for R.K. Ejendomme 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.

Langå, den 22. marts 2024

### **Direktion**

René Bøgh Kjær  
Direktør

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

---

### **Til kapitalejeren i R.K. Ejendomme ApS**

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

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

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 revisoreres 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.

Randers, den 22. marts 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Finn Jensen Vammen**

statsautoriseret revisor  
mne19677

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

R.K. Ejendomme ApS  
Mads Niensensvej 12  
8870 Langå

CVR-nr.: 42 91 60 80

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

René Bøgh Kjær, Direktør

**Revisor**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 3  
8960 Randers SØ

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at besidde og udleje fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 402 t.kr. mod 94 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.615 t.kr. mod 54 t.kr. sidste år.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2023 - 31/12 2023	20/12 2021 - 31/12 2022
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>402.007</b>	<b>94.201</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.304.974	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.706.981</b>	<b>94.201</b>
Indtægter af andre kapitalandele, der er anlægsaktiver	517.060	0
Andre finansielle indtægter	10	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-299.595	-22.464
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.924.456</b>	<b>71.737</b>
Skat af årets resultat	-309.627	-17.377
<b>Årets resultat</b>	<b>1.614.829</b>	<b>54.360</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.614.829	54.360
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.614.829</b>	<b>54.360</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	9.600.000	6.066.220
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.600.000</u>	<u>6.066.220</u>
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	0	5.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>5.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.600.000</u></b>	<b><u>6.071.220</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	0	2.200
Andre tilgodehavender	93.402	953.411
Tilgodehavender i alt	<u>93.402</u>	<u>955.611</u>
Likvide beholdninger	32.914	209.212
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>126.316</u></b>	<b><u>1.164.823</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.726.316</u></b>	<b><u>7.236.043</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.669.189	54.360
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.709.189</b>	<b>94.360</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	284.894	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>284.894</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til pengeinstitutter	4.433.114	4.995.203
6 Deposita	110.550	83.400
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	3.151.036	2.028.503
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.694.700	7.107.106
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	22.533	19.577
Anden gæld	5.000	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	37.533	34.577
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.732.233</b>	<b>7.141.683</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.726.316</b>	<b>7.236.043</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	54.360	94.360
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.614.829	1.614.829
	<b>40.000</b>	<b>1.669.189</b>	<b>1.709.189</b>

## Noter

	1/1 2023 - 31/12 2023	20/12 2021 - 31/12 2022
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.304.974	0
	<b>1.304.974</b>	<b>0</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	61.785	10.092
Andre finansielle omkostninger	237.810	12.372
	<b>299.595</b>	<b>22.464</b>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	6.066.220	0
Tilgang i årets løb	2.228.806	6.066.220
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>8.295.026</b>	<b>6.066.220</b>
Årets regulering til dagsværdi	1.304.974	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>1.304.974</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>9.600.000</b>	<b>6.066.220</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 6 boligejendomme beliggende i Randers omegn.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Afkastsatsen er fastsat til mellem 5,00 til 8,00 %.

**Noter**

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2023	5.000	0
Tilgang i årets løb	0	5.000
Afgang i årets løb	<u>-5.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>5.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>5.000</u></b>
<b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	4.433.114	4.995.203
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til pengeinstitutter i alt</b>	<b><u>4.433.114</u></b>	<b><u>4.995.203</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.433.114</u>	<u>4.995.203</u>
<b>6. Deposita</b>		
Deposita i alt	110.550	83.400
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>110.550</u></b>	<b><u>83.400</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>110.550</u>	<u>83.400</u>
<b>7. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	3.151.036	2.028.503
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>3.151.036</u></b>	<b><u>2.028.503</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.151.036</u>	<u>2.028.503</u>

## Noter

---

### 8. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.800 t.kr.

### 9. **Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med R.K. Invest ApS, CVR-nr. 38510428, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af regnskabet for administrationselskabet, hvortil vi henviser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for R.K. Ejendomme 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Investeringsejendomme 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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter R.K. Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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