



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

RBJ Boligudlejning ApS

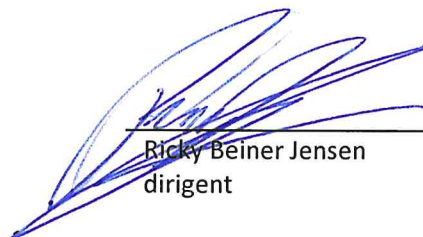
Vestermarksvej 8B

6200 Aabenraa

CVR-nr. 43 13 40 94

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2023
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 17. maj 2024



Ricky Beiner Jensen
dirigent

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

Møllegade 2B st
6330 Padborg
T 7467 1515
E padborg@revisor.dk
W www.revisor.dk

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for RBJ Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klipleve, den 10. april 2024

Direktion

Ricky Beiner Jensen
direktør

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Ricky Beiner Jensen", written over a faint circular stamp or watermark.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i RBJ Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsrapporten for RBJ Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

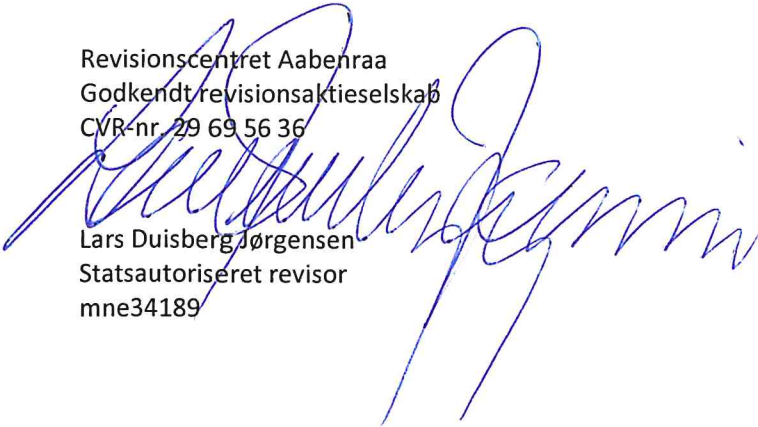
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 10. april 2024

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36


Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34189



Selskabsoplysninger

Selskabet

RBJ Boligudlejning ApS
Vestermarksvej 8B
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 43 13 40 94

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Aabenraa

Direktion

Ricky Beiner Jensen, direktør

Revisor

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
Haderslevvej 6
6200 Aabenraa



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 65.748, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 632.279.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RBJ Boligudlejning ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter, der indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ejendommens driftsudgifter

Omkostninger til ejendommens driftomkostninger omfatter omkostninger til ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambe- skattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		144.196	-25.961
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-27.921</u>	<u>-22.415</u>
Resultat før finansielle poster		116.275	-48.376
Finansielle indtægter		24	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-30.993</u>	<u>-60.263</u>
Resultat før skat		85.306	-108.639
Skat af årets resultat	2	<u>-19.558</u>	<u>13.639</u>
Årets resultat		<u>65.748</u>	<u>-95.000</u>
Overført resultat		<u>65.748</u>	<u>-95.000</u>
		<u>65.748</u>	<u>-95.000</u>

Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>1.836.369</u>	<u>1.588.936</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.836.369</u>	<u>1.588.936</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.836.369</u>	<u>1.588.936</u>
Andre tilgodehavender		26.400	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>13.639</u>
Tilgodehavender		<u>26.400</u>	<u>13.639</u>
Likvide beholdninger		<u>73.578</u>	<u>50.884</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>99.978</u>	<u>64.523</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.936.347</u></u>	<u><u>1.653.459</u></u>

Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		592.279	-95.000
Egenkapital		<u>632.279</u>	<u>-55.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		933.835	974.863
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>933.835</u>	<u>974.863</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	17.407	16.651
Banker		126	127
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.494	33.288
Gæld til tilknyttede virksomheder		241.718	657.100
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.830	2.830
Selskabsskat		19.558	0
Deposita		43.100	23.600
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>370.233</u>	<u>733.596</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.304.068</u>	<u>1.708.459</u>
Passiver i alt		<u>1.936.347</u>	<u>1.653.459</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-95.000	-55.000
Årets resultat	0	65.748	65.748
Tilskud fra koncern	0	621.531	621.531
Egenkapital 31. december 2023	40.000	592.279	632.279

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>30.993</u>	<u>60.263</u>
	<u>30.993</u>	<u>60.263</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>19.558</u>	<u>-13.639</u>
	<u>19.558</u>	<u>-13.639</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2023		1.611.350
Tilgang i årets løb		<u>275.354</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>1.886.704</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		22.414
Årets afskrivninger		<u>27.921</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>50.335</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>1.836.369</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	991.514	951.242	17.407	879.544
	991.514	951.242	17.407	879.544

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende i pengeinstitut i selskaberne RBJ Mandskab ApS og Beiner Holding ApS.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Beiner Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 951, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 1.836.