

# RNF Ejendomme ApS

Sommervej 6, 5250 Odense SV  
CVR-nr. 43 32 47 72

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.04.24

Bent Rene Mortensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

RNF Ejendomme ApS  
Sommervej 6  
5250 Odense SV  
Hjemsted: Odense  
CVR-nr.: 43 32 47 72  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Bent Rene Mortensen  
Nicklas Saabye Mortensen  
Frederik Saabye Mortensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for RNF Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 25. april 2024

**Direktionen**

Bent Rene Mortensen

Nicklas Saabye Mortensen

Frederik Saabye Mortensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i RNF Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RNF Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 25. april 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Welinder

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne23366

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -257.436 mod DKK -48.447 for tiden 13.06.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 119.947.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

		13.06.22	
		2023	31.12.22
Note		DKK	DKK
	<b>Bruttotab</b>	<b>-103.113</b>	<b>-10.000</b>
1	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	77.173	0
2	Andre finansielle indtægter	24.601	0
3	Andre finansielle omkostninger	-256.097	-38.447
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-257.436</b>	<b>-48.447</b>
	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-257.436</b>	<b>-48.447</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-257.436	-48.447
	<b>I alt</b>	<b>-257.436</b>	<b>-48.447</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	2.639.907	0
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.639.907</b>	<b>0</b>
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	9.565.080	10.450.907
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.565.080</b>	<b>10.450.907</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.204.987</b>	<b>10.450.907</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	150.000
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>150.000</b>
6	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.513.805</b>	<b>35.751</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.513.805</b>	<b>185.751</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>17.718.792</b>	<b>10.636.658</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	79.947	97.383
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>119.947</b>	<b>137.383</b>
7	Anden gæld	10.699.060	10.489.275
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.699.060</b>	<b>10.489.275</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.889.785	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.899.785</b>	<b>10.000</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.598.845</b>	<b>10.499.275</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>17.718.792</b>	<b>10.636.658</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	40.000	97.383	137.383
Koncerntilskud	0	240.000	240.000
Forslag til resultatdisponering	0	-257.436	-257.436
Saldo pr. 31.12.23	40.000	79.947	119.947

	13.06.22
2023	31.12.22
DKK	DKK

### 1. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	77.173	0
---	--------	---

### 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	24.601	0
-------------------------	--------	---

### 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	256.097	38.368
Renteomkostninger i øvrigt	0	79
I alt	256.097	38.447

### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Tilgang i året	2.639.907
Kostpris pr. 31.12.23	2.639.907
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	2.639.907

**5. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.23	10.450.907
Kostpris pr. 31.12.23	10.450.907
Årets resultat fra kapitalandele	77.173
Udbytte relateret til kapitalandele	-963.000
Opskrivninger pr. 31.12.23	-885.827
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	9.565.080

**6. Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på TDKK 4.844, som er deponeret til dækning for eventuel byggesag. Beløbet kan først udbetales, når alle handlens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Anden gæld	0	10.000.000	10.699.060	10.489.275
I alt	0	10.000.000	10.699.060	10.489.275

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.23.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.



## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilskud modtaget fra modervirksomheden indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat, idet tilskuddene regnskabsmæssigt behandles som kapitalindskud.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.