# *RJM Ejendomme ApS*

Bøgebakkevej 5, Alsønderup, 3400 Hillerød

# Årsrapport for 2023

CVR-nr. 38 32 84 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11/7 2024

Helle Sidal Mortensen
Dirigent

pwc

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| **Selskabsoplysninger** | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| **Årsregnskab** | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 4 |
| Balance 31. december | 5 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter til årsregnskabet | 8 |

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 11. juli 2024

**Direktion**

Jacob Mortensen
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i RJM Ejendomme ApS

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

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

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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Hillerød, den 11. juli 2024

**PricewaterhouseCoopers**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Michael Krath
statsautoriseret revisor
mne34155

# Selskabsoplysninger

| | |
|---|---|
| **Selskabet** | RJM Ejendomme ApS<br>Bøgebakkevej 5, Alsønderup<br>3400 Hillerød<br><br>CVR-nr: 38 32 84 92<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Hjemstedskommune: Hillerød |
| **Direktion** | Jacob Mortensen |
| **Revisor** | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Milnersvej 43<br>3400 Hillerød |

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| | | DKK | DKK |
| **Bruttofortjeneste** | | **312.274** | **167.217** |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 2 | -130.066 | -130.066 |
| **Resultat før finansielle poster** | | **182.208** | **37.151** |
| Finansielle omkostninger | 3 | -266.543 | -98.816 |
| **Resultat før skat** | | **-84.335** | **-61.665** |
| Skat af årets resultat | 4 | 18.553 | 13.567 |
| **Årets resultat** | | **-65.782** | **-48.098** |

## Resultatdisponering

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |
| **Forslag til resultatdisponering** | | |
| Overført resultat | -65.782 | -48.098 |
| | **-65.782** | **-48.098** |

# Balance 31. december

## Aktiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| | | DKK | DKK |
| Grunde og bygninger | | 11.509.338 | 11.639.404 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 5 | **11.509.338** | **11.639.404** |
| **Anlægsaktiver** | | **11.509.338** | **11.639.404** |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 150.000 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 22.351 | 52.982 |
| Udskudt skatteaktiv | | 81.430 | 62.877 |
| **Tilgodehavender** | | **253.781** | **115.859** |
| **Likvide beholdninger** | | **266.998** | **768.901** |
| **Omsætningsaktiver** | | **520.779** | **884.760** |
| **Aktiver** | | **12.030.117** | **12.524.164** |

# Balance 31. december

## Passiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 1.218.634 | 1.284.416 |
| **Egenkapital** | | **1.268.634** | **1.334.416** |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.583.988 | 6.788.977 |
| Deposita | | 134.500 | 108.375 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 6 | **6.718.488** | **6.897.352** |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 233.575 | 242.352 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 0 | 240.625 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 17.000 | 17.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.792.420 | 3.792.419 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **4.042.995** | **4.292.396** |
| | | | |
| **Gældsforpligtelser** | | **10.761.483** | **11.189.748** |
| | | | |
| **Passiver** | | **12.030.117** | **12.524.164** |
| | | | |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 | | |

# Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs-kapital | Overført resultat | I alt |
|---|---|---|---|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 50.000 | 1.284.416 | 1.334.416 |
| Årets resultat | 0 | -65.782 | -65.782 |
| **Egenkapital 31. december** | **50.000** | **1.218.634** | **1.268.634** |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, projektudvikling og salg af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed efter direktionens nærmere skøn.

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 130.066 | 130.066 |
| | **130.066** | **130.066** |

## 3. Finansielle omkostninger

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |
| Andre finansielle omkostninger | 266.543 | 98.816 |
| | **266.543** | **98.816** |

## 4. Skat af årets resultat

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |
| Årets udskudte skat | -18.553 | -13.567 |
| | **-18.553** | **-13.567** |

## 5. Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger |
|---|---|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 12.400.655 |
| Kostpris 31. december | 12.400.655 |
| | |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 761.251 |
| Årets afskrivninger | 130.066 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | 891.317 |
| | |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december** | **11.509.338** |

# Noter til årsregnskabet

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | | |
|---|---|---|
| **Gæld til realkreditinstitutter** | | |
| Efter 5 år | 5.357.316 | 5.819.569 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.226.672 | 969.408 |
| Langfristet del | 6.583.988 | 6.788.977 |
| Inden for 1 år | 233.575 | 242.352 |
| | **6.817.563** | **7.031.329** |
| **Deposita** | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 134.500 | 108.375 |
| Langfristet del | 134.500 | 108.375 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | **134.500** | **108.375** |

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

**Pant og sikkerhedsstillelse**

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|---|---|---|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 11.509.338 | 11.639.404 |

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

**Andre eventualforpligtelser**

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JMO Holding 2013 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RJM Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

**Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Resultatopgørelse

**Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning indgår i nettoomsætningen på faktureringstidspunktet. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms.

**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

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

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med JMO Holding 2013 ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 40 år |

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

**Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

**Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

**Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.