

**R.S. Ejendomme ApS
Hobrovej 28, Højslev K**

7840 Højslev

CVR-nummer: 33388292

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27. maj 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for R.S. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højslev, den 27. maj 2025

Direktion

Rasmus Nielsen

Søren Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i R.S. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for R.S. Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 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.

Egå, den 27. maj 2025

Seiersen Revision I/S

Registrerede Revisorer

CVR-nr.: 32697674

Torben Rørmand Seiersen

Registreret Revisor

mne15429

R.S. Ejendomme ApS

Selskabsoplysninger

Selskabet

R.S. Ejendomme ApS
Hobrovej 28, Højslev K
7840 Højslev

CVR-nr.: 33 38 82 92
Stiftet: 5. januar 2011
Kommune: Skive
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Rasmus Nielsen
Søren Nielsen

Revisor

Seiersen Revision I/S
Registrerede Revisorer
Skæring Strandvej 3
8250 Egå

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive udlejningsejendomme, samt køb og salg af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Der har i indkomståret ikke været usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på t.kr. 60, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på t.kr. 2.267.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for R.S. Ejendomme ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og

Anvendt regnskabspraksis

vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Anvendt regnskabspraksis

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

Brugstid

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024**

	2024 Dkk	2023 T.kr
BRUTTOFORTJENESTE	746.718	892
1 Personaleomkostninger	-85.727	-86
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-202.895	-210
DRIFTSRESULTAT	458.096	596
Andre finansielle omkostninger	-378.741	-323
RESULTAT FØR SKAT	79.355	273
2 Skat af årets resultat	-18.923	-61
ÅRETS RESULTAT	60.432	212
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	60.432	212
DISPONERET I ALT	60.432	212

Balance pr. 31. DECEMBER 2024
Aktiver

	2024 Dkk	2023 T.kr
Grunde og bygninger	10.982.511	10.467
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	37.700	55
Materielle anlægsaktiver	11.020.211	10.522
ANLÆGSAKTIVER	11.020.211	10.522
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	422.019	420
Udskudt skatteaktiv	301.967	262
Tilgodehavender	723.986	682
Likvide beholdninger	5.200	5
OMSÆTNINGSAKTIVER	729.186	687
AKTIVER	11.749.397	11.209

Balance pr. 31. DECEMBER 2024**Passiver**

	2024 Dkk	2023 T.kr
Virksomhedskapital	330.000	330
Overført resultat	1.937.315	1.876
EGENKAPITAL	2.267.315	2.206
Ansvarlig lånekapital	1.270.999	1.270
Kreditinstitutter	6.320.680	6.599
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0
Deposita	0	1
Anden gæld	0	0
3 Langfristede gældsforpligtelser	7.591.679	7.870
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	804.362	916
Kreditinstitutter	958.913	96
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.724	52
Selskabsskat	15.431	59
Anden gæld	90.973	10
Kortfristede gældsforpligtelser	1.890.403	1.133
GÆLDSFORPLIGTELSE	9.482.082	9.003
PASSIVER	11.749.397	11.209
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

		2024 Dkk	2023 T.kr	
1 Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget		1	1	
Lønninger		72.516	73	
Pensioner		8.064	8	
Andre omkostninger til social sikring		5.147	5	
		<u>85.727</u>	<u>86</u>	
2 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets resultat		59.431	103	
Regulering af udskudt skat		-40.508	-42	
		<u>18.923</u>	<u>61</u>	
3 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.269.739	1.270.999	0	0
Kreditinstitutter	6.859.616	6.598.336	277.656	4.153.450
Modtagne forudbetalinger fra kunder	99	99	99	0
Deposita	565.198	434.297	434.297	0
Anden gæld	91.224	92.310	92.310	0
	<u>8.785.876</u>	<u>8.396.041</u>	<u>804.362</u>	<u>4.153.450</u>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Intet oplyst.				

Noter

2024	2023
Dkk	T.kr

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, t.kr. 6.321, er der afgivet pant i grunde og bygninger for t.kr. 12.445, den regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.983 pr. 31. december 2024.

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter, t.kr. 959, er der givet ejerpant på t.kr. 1.422 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 4.979 pr. 31. december 2024.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Rasmus Nielsen

Navn returneret af MitId: Rasmus Pedersen Nielsen
Direktør
ID: 2f7af641-e00e-4e03-8f53-b5b74c1071d3
IP-adresse: 92.246.0.206:35768
Dato for underskrift: 04-06-2025 09:10:26 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Søren Nielsen

Navn returneret af MitId: Søren Lyngbæk Nielsen
Direktør
ID: ae5ca0bb-3a9c-4dfa-a734-82850fa72653
IP-adresse: 188.177.242.247:39283
Dato for underskrift: 04-06-2025 11:00:51 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Torben Rørmand Seiersen

Navn returneret af MitId: Torben Seiersen
Revisor
ID: 48c69433-5403-4c58-ae4c-e65884344b14
IP-adresse: 87.48.142.122:33848
Dato for underskrift: 04-06-2025 11:01:30 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Rasmus Nielsen

Navn returneret af MitId: Rasmus Pedersen Nielsen
Dirigent
ID: 2f7af641-e00e-4e03-8f53-b5b74c1071d3
IP-adresse: 89.249.10.143:45786
Dato for underskrift: 04-06-2025 11:04:16 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.