



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

RASK HOLDING STUBBERUP APS
OPLEVVEJ 4, STUBBERUP, 9500 HOBRO
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. maj 2023

Anders Rask Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Rask Holding Stubberup ApS Oplevvej 4 Stubberup 9500 Hobro
	CVR-nr.: 28 10 16 86 Stiftet: 5. august 2004 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anders Rask Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Store Torv 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Rask Holding Stubberup 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 2. maj 2023

Direktion:

Anders Rask Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Rask Holding Stubberup ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rask Holding Stubberup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hobro, den 2. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i datterselskab samt drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter tre boligejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model, og værdireguleringen føres over resultatopgørelsen.

Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på skøn over de aktuelle markedsforhold herunder markedsløje og afkastkrav. Afkastkravet fastsættes på baggrund af en række samfundsmæssige forhold særligt renteniveauet og på baggrund af en række individuelle kvalitetsforhold for den enkelte ejendom. En ændring i renteniveauet og derved en ændring af investors afkastkrav vil påvirke værdien af selskabets ejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		435.400	375.252
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-109.625	-7.884
DRIFTSRESULTAT		325.775	367.368
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		551.775	768.847
Finansielle indtægter.....		99.910	265.084
Finansielle omkostninger.....	1	-326.409	-9.949
RESULTAT FØR SKAT		651.051	1.391.350
Skat af årets resultat.....	2	-23.172	-136.935
ÅRETS RESULTAT		627.879	1.254.415
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for året.....		117.800	114.400
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		551.775	768.847
Overført resultat.....		-41.696	371.168
I ALT		627.879	1.254.415

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		10.249.631	8.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	10.249.631	8.000.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.051.777	1.268.849
Finansielle anlægsaktiver.....	4	1.051.777	1.268.849
ANLÆGSAKTIVER.....		11.301.408	9.268.849
Tilgodehavende selskabsskat.....		3.463	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		164.143	216.421
Periodeafgrænsningsposter.....		0	400.000
Tilgodehavender.....		167.606	616.421
Andre værdipapirer.....	5	456.872	1.393.047
Værdipapirer.....		456.872	1.393.047
Likvider.....		751.550	577.278
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.376.028	2.586.746
AKTIVER.....		12.677.436	11.855.595

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		209.704	426.776
Overført overskud.....		10.528.526	9.801.375
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		117.800	114.400
EGENKAPITAL.....		10.981.030	10.467.551
Hensættelse til udskudt skat.....		277.446	295.924
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		277.446	295.924
Gæld til realkreditinstitutter.....		442.824	514.486
Deposita.....		200.200	169.050
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	643.024	683.536
Gæld til realkreditinstitutter.....		71.661	71.886
Gæld til pengeinstitutter.....		1.422	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.000	153.159
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		666.903	17.523
Selskabsskat.....		0	151.766
Periodeafgrænsningsposter.....		19.950	14.250
Kortfristede gældsforpligtelser.....		775.936	408.584
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.418.960	1.092.120
PASSIVER.....		12.677.436	11.855.595
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	426.776	9.801.375	114.400	10.467.551
Forslag til resultatdisponering.....		551.775	-41.696	117.800	627.879
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-114.400	-114.400
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte.....		-768.847	768.847		0
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	209.704	10.528.526	117.800	10.981.030

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	34.648	258	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	291.761	9.691	
	326.409	9.949	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	41.733	134.171	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-83	0	
Regulering af udskudt skat.....	-18.478	2.764	
	23.172	136.935	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		6.911.760	
Tilgang.....		2.359.256	
Kostpris 31. december 2022.....		9.271.016	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		1.088.240	
Årets værdireguleringer.....		-109.625	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		978.615	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		10.249.631	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Udlejningsejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		10.249.631	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-109.625	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Dagsværdi for boligejendom

Boligejendommene består af 3 udlejningsejendomme i Hobro, som er anskaffet i 2012, 2015 og 2022 samt 1 udlejningsejendom i Hadsund anskaffet i 2017. I selskabets ejertid har alle ejendomme gennemgået større renoveringer både udvendig og indvendig. Nyerhvervet ejendom vil blive renoveret i 2023. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,5%, ved placering i Hobro. Boligejendommen i Hadsund er fastsat til et afkastkrav på 7,5%. Kravene er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed, tomgang mv.

Det forventede årlige driftsafkast, i et normalår for boligejendomme i Hobro er vurderet i niveauet 980 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 6,5%.

Det forventede årlige driftsafkast, i et normalår for boligejendommen i Hadsund er vurderet i niveauet 164 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 7,5%.

Det forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgående rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Finansielle anlægsaktiver

4

	Kapitalandele i dattervirksom- heder
Kostpris 1. januar 2022.....	842.073
Kostpris 31. december 2022.....	842.073
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	426.776
Udloddet resultat	-768.847
Årets værdireguleringer	551.775
Værdireguleringer 31. december 2022.....	209.704
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	1.051.777

Andre værdipapirer

5

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Børsnoterede danske aktier
Dagsværdi 31. december 2022.....	456.872
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	269.288

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	514.485	71.661	168.111	586.372	
Deposita.....	200.200	0	234.850	169.050	
	714.685	71.661	402.961	755.422	
 Eventualposter mv.					 7
Eventualaktiver					
Selskabet har ingen eventualaktiver.					
 Eventualforpligtelser					
Selskabet har stillet kaution for dattervirksomheds mellemværende med pengeinstitut.					
 Hæftelse i sambeskatningen					
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildekatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 514 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.100 tkr.					
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der stillet 500 tkr. pant i ejendom.					
			2022	2021	
 Medarbejderforhold					 9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rask Holding Stubberup ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.