

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

RA EJENDOMME APS

Bomhusvej 20

2100 København Ø

CVR-nr. 30 57 74 34

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 30 / 6 2022

Karl Lücking
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2-3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	13
Balance pr. 31. december 2021	14-15
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021	16
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021	17
Noter	20-21

Selskab

RA Ejendomme ApS
Bomhusvej 20
2100 København Ø

CVR-nummer 30 57 74 34

Hjemsted: København

Koncernregnskab

RA Holdings ApS, København

Direktion

Karl Lücking

Bestyrelse

Kåre Bo Stolt (formand)

Pierro Kruse

René Frandsen

Revision

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Søren Moesgaard, statsautoriseret revisor
Martin Hansen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

RA Ejendomme ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været aktivitet med fast ejendom, herunder køb, salg, eje, drive og udleje fast ejendom, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis, jf. anvendt regnskabspraksis, har ledelsen foretaget regnskabsmæssige skøn for så vidt angår dagsværdi-regulering af investeringsejendomme, hvilket har haft en betydelig indflydelse på regnskabs-aflæggelsen. Ændring heri kan påvirke selskabets resultat og finansielle stilling.

Selskabets måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden. Modellen indeholder flere elementer der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder afkastprocent, regulering til markedsleje samt korrektioner til dagsværdi.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat før skat på t.kr. 8.256, hvilket ledelsen betegner som tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i næste regnskabsår.

Hoved- og nøgletal

Beløb i t.kr.	2017	2018	2019	2020	2021
Resultatopgørelse					
Resultat af primær drift	3.000	3.128	9.322	5.603	8.461
Finansielle poster, netto	-614	-404	-357	-278	-205
Årets resultat	1.861	2.124	6.993	4.154	6.439
Balance					
Balancesum	49.416	49.495	55.531	57.222	60.913
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	95
Egenkapital	22.379	24.503	31.496	35.650	42.089
Nøgletal					
Soliditetsgrad	45,3	49,5	56,7	62,3	69,1
Forrentning af egenkapital	8,7	9,1	25,0	12,4	16,6

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for RA Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 27. juni 2022

I direktionen

Karl Lücking
Adm. direktør

I bestyrelsen

Kåre Bo Stolt
Bestyrelsesformand

Pierro Kruse
Bestyrelsesmedlem

René Frandsen
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejerne i RA Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Søborg, den 27. juni 2022

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Søren Moesgaard
statsautoriseret revisor
mne32178

Martin Hansen
statsautoriseret revisor
mne45104

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse C for mellemstore virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "andre driftsindtægter" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter lejeindtægter vedrørende regnskabsåret.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver, afståelse af byggerettigheder mv.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- samt administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

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

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber med RA Holdings ApS som administrations-selskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Ejendommene måles efterfølgende til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast for ejendommene.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme hvor dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt måles til kostpris.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i linjen værdireguleringer investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året samt selskabets likvider ved årets udgang.

Pengestrømme fra driftsaktivitet er opgjort som årets resultat reguleret for ikke likvide driftsposter betalte finansielle og ekstraordinære poster, selskabsskatter samt stigning og fald i varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, og andre ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter betalinger fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til kapitalejere.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansanalytikerforenings anbefalinger

Nøgletallene er beregnet således:

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital ultimo} * 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

$$\text{Forrentning af egenkapital} = \frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BRUTTOFORTJENESTE	4.061.361	6.091.463
2 Personaleomkostninger	<u>-505.311</u>	<u>-488.524</u>
INDTJENINGSBIDRAG	3.556.050	5.602.939
3, 4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>4.904.540</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	8.460.590	5.602.939
5 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-205.032</u>	<u>-277.704</u>
RESULTAT FØR SKAT	8.255.558	5.325.235
6 Skat af årets resultat	<u>-1.816.223</u>	<u>-1.171.552</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>6.439.335</u></u>	<u><u>4.153.683</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>6.439.335</u>	<u>4.153.683</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>6.439.335</u></u>	<u><u>4.153.683</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3, 4 Investeringsejendomme	<u>60.000.000</u>	<u>55.000.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>60.000.000</u>	<u>55.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>60.000.000</u>	<u>55.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.660	0
Andre tilgodehavender	<u>47.915</u>	<u>46.254</u>
TILGODEHAVENDER	<u>84.575</u>	<u>46.254</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>828.407</u>	<u>2.175.624</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>912.982</u>	<u>2.221.878</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>60.912.982</u></u>	<u><u>57.221.878</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	41.963.867	35.524.532
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL	42.088.867	35.649.532
6 Hensættelser til udskudt skat	6.896.304	5.429.665
HENSATTE FORPLIGTELSER	6.896.304	5.429.665
Anden langfristet gæld	2.023.658	1.964.716
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	2.023.658	1.964.716
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	45.623
Leverandører af varer og tjenesteydelser	129.018	70.043
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.857.352	12.123.599
6 Skyldigt sambeskatningsbidrag	349.583	804.912
Anden gæld	568.200	1.133.788
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	9.904.153	14.177.965
GÆLDSFORPLIGTELSER	11.927.811	16.142.681
PASSIVER I ALT	60.912.982	57.221.878

- 1 Usikkerhed ved indregning og måling
- 8 Eventualforpligtelser
- 9 Nærtstående parter
- 10 Koncernforhold
- 11 Reguleringer

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2020	125.000	31.370.849	0	31.495.849
Overført via resultatdisponeringen		<u>4.153.683</u>	<u>0</u>	<u>4.153.683</u>
Egenkapital pr. 1/1 2021	125.000	35.524.532	0	35.649.532
Overført via resultatdisponeringen		<u>6.439.335</u>	<u>0</u>	<u>6.439.335</u>
Egenkapital pr. 31/12 2021	<u>125.000</u>	<u>41.963.867</u>	<u>0</u>	<u>42.088.867</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
11 Årets resultat	6.439.335	4.153.683
Reguleringer	2.021.255	1.449.256
Ændring i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-38.321	122.284
Ændring i gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser	58.975	11.023
Andre ændringer i driftskapital	<u>-3.772.894</u>	<u>-3.404.996</u>
 PENGESTRØMME FRA PRIMÆR DRIFT	 4.708.350	 2.331.250
 Renteudbetalinger og lignende	 -205.032	 -277.704
Betalt/refunderet selskabsskat	<u>-804.912</u>	<u>-285.699</u>
 PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	 <u>3.698.406</u>	 <u>1.767.847</u>
 Køb af materielle anlægsaktiver	 -95.460	 0
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-4.904.540</u>	<u>0</u>
 PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	 <u>-5.000.000</u>	 <u>0</u>
 Finansiering fra fremmedkapital	 <u>-45.623</u>	 <u>45.623</u>
 PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	 <u>-45.623</u>	 <u>45.623</u>
 ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDER	 -1.347.217	 1.813.470
Likvider pr. 1/1 2021	<u>2.175.624</u>	<u>362.154</u>
 LIKVIDER PR. 31/12 2021	 <u>828.407</u>	 <u>2.175.624</u>
 Som kan specificeres således:		
 Likvide beholdninger	 <u>828.407</u>	 <u>2.175.624</u>
 LIKVIDER PR. 31/12 2021	 <u><u>828.407</u></u>	 <u><u>2.175.624</u></u>

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler dets investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en normalindtjeningsmetode. Modellen indeholder flere elementer der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder afkastprocent regulering til markedsleje samt korrektioner til dagsværdi.

Idet modellen indeholder væsentlige elementer der baserer sig på ledelsens skøn er der usikkerhed forbundet med dagsværdiberegningen.

2 Personaleomkostninger	2021	2020
Gager og lønninger	454.177	443.333
Pension	45.416	39.823
Andre omkostninger til social sikring	5.718	5.368
I ALT	505.311	488.524

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 1 mod 1 i sidste regnskabsår.

3	Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	I ALT	31/12 2020
	Kostpris pr. 1/1 2021	51.649.325	51.649.325	51.649.325
	Tilgang i året	95.460	95.460	0
	Afgang i året	0	0	0
	KOSTPRIS PR. 31/12 2021	51.744.785	51.744.785	51.649.325
	Opskrivninger pr. 1/1 2021	3.350.675	3.350.675	3.350.675
	Regnskabsårets værdiregulering	4.904.540	4.904.540	0
	OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2021	8.255.215	8.255.215	3.350.675
	REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2021	60.000.000	60.000.000	55.000.000
	Antal ejendomme:	3		
	Beliggenhed	København Ø		
	Gennemsnitsafkastkrav	5,75%		
	Karakteristika	Kontor samt showroom		
	Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav, t.kr.	4.800		
4	Opgørelse af dagsværdi - investeringsejendomme			

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion for tomgangsleje.

De væsentligste forudsætninger omfatter:

Erhvervsejendomme:

	Storkøbenhavn
Nettolejeindtægter opgjort til markedsleje	4.047.315
Afkastkrav	5,75%
Tomgang	0%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	4.904.540
Dagsværdi pr. 31/12 2021	60.000.000

5 <u>Øvrige finansielle omkostninger</u>		2021	2020
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		198.731	273.278
Finansielle omkostninger i øvrigt		6.301	4.426
I ALT		<u>205.032</u>	<u>277.704</u>
6 <u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelsen</u>
			<u>2020</u>
Skyldig pr. 1/1 2021	804.912	5.429.663	
Betalt vedr. tidligere år	-804.912		
Skat af årets resultat	<u>349.583</u>	<u>1.466.639</u>	<u>1.816.223</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2021	<u>349.583</u>	<u>6.896.302</u>	
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>1.816.223</u>
			<u>1.171.552</u>
7 <u>Langfristede gældsforpligtelser</u>			
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Anden gæld		<u>2.023.658</u>	<u>2.010.339</u>
I ALT		<u>2.023.658</u>	<u>2.010.339</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>			
Anden gæld		<u>0</u>	<u>45.623</u>
I ALT		<u>0</u>	<u>45.623</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>			
Anden gæld		<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for RA Holdings ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

RA Holdings ApS, København

Grundlag for bestemmende Indflydelse:

Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:

Ronald A/S, København

Tilknyttet virksomhed

Ronald Far East ApS, København

Tilknyttet virksomhed

Nümpf Holding A/S, Kolding

Tilknyttet virksomhed

Nümpf A/S, Kolding

Tilknyttet virksomhed

Nümpf Deutschland GmbH, Tyskland

Tilknyttet virksomhed

Nümpf Norge AS, Norge

Tilknyttet virksomhed

Nümpf UK Ltd, United Kingdom

Tilknyttet virksomhed

Andless ApS, Kolding

Tilknyttet virksomhed

10 Koncernforhold

Følgende modervirksomheder udarbejder koncernregnskab:

For den største koncern:

RA Holdings ApS

11 Reguleringer

Øvrige finansielle omkostninger
Skat af årets skattepligtige indkomst
Regulering af udskudt skat

31/12 2021

31/12 2020

205.032

277.704

349.583

804.912

1.466.639

366.640

I ALT

2.021.255

1.449.256

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kåre Bo Stolt

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-054908452849

IP: 193.228.xxx.xxx

2022-06-27 14:09:28 UTC

NEM ID 

Pierro Henri Børge Serena Kruse

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-182500660561

IP: 62.135.xxx.xxx

2022-06-27 20:32:01 UTC

NEM ID 

René Frandsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 82996d1c-4681-4d8d-af7d-5aa9127519ac

IP: 213.150.xxx.xxx

2022-06-28 05:49:50 UTC

Mit 

Karl Lücking

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-153718406168

IP: 213.150.xxx.xxx

2022-06-29 08:37:30 UTC

NEM ID 

Martin Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1258026954320

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-06-29 08:43:22 UTC

NEM ID 

Søren Moesgaard

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1277196183570

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-06-30 07:46:51 UTC

NEM ID 

Karl Lücking

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-153718406168

IP: 213.150.xxx.xxx

2022-06-30 07:47:35 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5X5ZO-BJUG5-A1Z4L-1EEP5-EP1KS-1HU5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>