

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

**RA EJENDOMME APS**

**Bomhusvej 20**

**2100 København Ø**

**CVR-nr. 30 57 74 34**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 27 / 6 2024

---

Karl Lücking  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2-3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	13
Balance pr. 31. december 2023	14-15
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023	16
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2023	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**

**info**revision

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. 4.499, hvilket ledelsen betegner som tilfredsstillende.

**Den forventede udvikling**

Selskabet forventer et positivt driftsresultat i niveauet t.kr. 2.000 - 3.000 i næste regnskabsår.

## Hoved- og nøgletal

Beløb i t.kr.	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Resultatopgørelse</b>					
Resultat af primær drift	9.322	5.603	8.461	1.647	4.713
Finansielle poster, netto	-357	-278	-205	-133	-231
Årets resultat	6.993	4.154	6.439	1.183	3.509
<b>Balance</b>					
Balancesum	55.531	57.222	60.913	59.044	61.552
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	95	0	0
Egenkapital	31.496	35.650	42.089	43.272	46.781
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad	56,7	62,3	69,1	73,3	76,0
Forrentning af egenkapital	25,0	12,4	16,6	2,8	7,8

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 27. juni 2024

#### 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2024

**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 B med tillæg af enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C mellem.

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 gældsmetode. 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 samt driftskreditter, som indgår i den løbende likviditetsstyring og dermed er udsat for væsentlige ændringer i såvel positiv som negativ retning i løbet af året.

**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>2023</u>	<u>2022</u>	
	BRUTTOFORTJENESTE	4.256.906	3.168.701
1	Personaleomkostninger	<u>-543.554</u>	<u>-521.652</u>
	INDTJENINGSBIDRAG	3.713.352	2.647.049
2, 3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.000.000</u>	<u>-1.000.000</u>
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	4.713.352	1.647.049
	Andre finansielle indtægter	15.997	1.225
4	Øvrige finansielle omkostninger	<u>-230.619</u>	<u>-133.321</u>
	RESULTAT FØR SKAT	4.498.730	1.514.953
5	Skat af årets resultat	<u>-989.721</u>	<u>-331.750</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u><u>3.509.009</u></u>	<u><u>1.183.203</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>3.509.009</u>	<u>1.183.203</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>3.509.009</u></u>	<u><u>1.183.203</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2, 3 Investeringsejendomme	<u>60.000.000</u>	<u>59.000.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>60.000.000</u>	<u>59.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>60.000.000</u>	<u>59.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41.700	0
Andre tilgodehavender	<u>51.039</u>	<u>44.123</u>
TILGODEHAVENDER	<u>92.739</u>	<u>44.123</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.458.825</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.551.564</u>	<u>44.123</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>61.551.564</u></u>	<u><u>59.044.123</u></u>



<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	46.656.079	43.147.070
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>46.781.079</b>	<b>43.272.070</b>
5 Hensættelser til udskudt skat	7.571.711	7.021.326
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>7.571.711</b>	<b>7.021.326</b>
Anden langfristet gæld	2.146.898	2.084.367
6 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>2.146.898</b>	<b>2.084.367</b>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Gæld til kreditinstitutter	0	41.880
Leverandører af varer og tjenesteydelser	173.016	102.457
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.767.416	5.725.941
5 Skyldigt sambeskatningsbidrag	439.335	206.728
Anden gæld	672.109	589.354
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>5.051.876</b>	<b>6.666.360</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>7.198.774</b>	<b>8.750.727</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>61.551.564</b>	<b>59.044.123</b>
7 Eventualforpligtelser		
8 Nærtstående parter		
9 Koncernforhold		
10 Reguleringer		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2022	125.000	41.963.867	0	42.088.867
Overført via resultatdisponeringen		<u>1.183.203</u>	<u>0</u>	<u>1.183.203</u>
Egenkapital pr. 1/1 2023	125.000	43.147.070	0	43.272.070
Overført via resultatdisponeringen		<u>3.509.009</u>	<u>0</u>	<u>3.509.009</u>
Egenkapital pr. 31/12 2023	<u>125.000</u>	<u>46.656.079</u>	<u>0</u>	<u>46.781.079</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
10 Årets resultat	3.509.009	1.183.203
Reguleringer	1.220.340	465.071
Ændring i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-48.617	40.452
Ændring i gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser	70.559	-26.561
Andre ændringer i driftskapital	<u>-1.813.239</u>	<u>-3.049.548</u>
 PENGESTRØMME FRA PRIMÆR DRIFT	 2.938.052	 -1.387.383
 Renteudbetalinger og lignende	 -230.619	 -133.321
Betalt/refunderet selskabsskat	<u>-206.728</u>	<u>-349.583</u>
 PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	 <u>2.500.705</u>	 <u>-1.870.287</u>
 Værdiregulering investeringsejendomme	 <u>-1.000.000</u>	 <u>1.000.000</u>
 PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	 <u>-1.000.000</u>	 <u>1.000.000</u>
 ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDER	 1.500.705	 -870.287
Likvider pr. 1/1 2023	<u>-41.880</u>	<u>828.407</u>
 LIKVIDER PR. 31/12 2023	 <u>1.458.825</u>	 <u>-41.880</u>
 Som kan specificeres således:		
 Likvide beholdninger	 1.458.825	 0
Kreditinstitutter i øvrigt (kortfristet)	<u>0</u>	<u>-41.880</u>
 LIKVIDER PR. 31/12 2023	 <u>1.458.825</u>	 <u>-41.880</u>

<u>1</u>	<u>Personaleomkostninger</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Gager og lønninger	493.831	473.443
	Pension	44.035	42.379
	Andre omkostninger til social sikring	<u>5.688</u>	<u>5.830</u>
	I ALT	<u><u>543.554</u></u>	<u><u>521.652</u></u>

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

2 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	I ALT	31/12 2022
Kostpris pr. 1/1 2023	51.744.785	51.744.785	51.744.785
KOSTPRIS PR. 31/12 2023	51.744.785	51.744.785	51.744.785
Opskrivninger pr. 1/1 2023	7.255.215	7.255.215	8.255.215
Regnskabsårets værdiregulering	1.000.000	1.000.000	-1.000.000
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2023	8.255.215	8.255.215	7.255.215
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2023	<u>60.000.000</u>	<u>60.000.000</u>	<u>59.000.000</u>
Antal ejendomme:	3		
Beliggenhed	København Ø		
Gennemsnitsafkastkrav	5,50%		
Karakteristika	Kontor samt showroom		
Udlejningsprocent	100%		
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav, t.kr.	4.900		

### 3 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	4.293.804
Afkastkrav	5,50%
Tomgang	0%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	1.000.000
Dagsværdi pr. 31/12 2023	60.000.000

4	Øvrige finansielle omkostninger		2023	2022
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		230.609	130.939
	Finansielle omkostninger i øvrigt		10	2.382
	I ALT		230.619	133.321
5	Selskabsskat og udskudt skat			
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelsen</u>
				<u>2022</u>
	Skyldig pr. 1/1 2023	206.728	7.021.324	
	Betalt vedr. tidligere år	-206.728		
	Skat af årets resultat	439.335	550.385	989.721
	SKYLDIG PR. 31/12 2023	439.335	7.571.709	331.750
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		989.721	331.750
6	Langfristede gældsforpligtelser			
	<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	Anden gæld		2.146.898	2.084.367
	I ALT		2.146.898	2.084.367
	<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>			
	Anden gæld		0	0
	I ALT		0	0
	<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>			
	Anden gæld		0	0
	I ALT		0	0

## 7 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.

## 8 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

Nümph Holding A/S, Kolding

Tilknyttet virksomhed

Nümph A/S, Kolding

Tilknyttet virksomhed

Nümph Deutschland GmbH, Tyskland

Tilknyttet virksomhed

Nümph Norge AS, Norge

Tilknyttet virksomhed

Nümph UK Ltd, United Kingdom

Tilknyttet virksomhed

## 9 Koncernforhold

Følgende modervirksomheder udarbejder koncernregnskab:

For den største koncern:

RA Holdings ApS

## 10 Reguleringer

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

31/12 2023

31/12 2022

230.619

133.321

439.335

206.728

550.385

125.022

1.220.340

465.071

# 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.”

## René Frandsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 213.150.xxx.xxx

2024-06-27 11:39:10 UTC



## Karl Lücking

Adm. direktør

Serienummer: 642e6367-273e-41f2-a51d-baaa138c0921

IP: 213.150.xxx.xxx

2024-06-27 12:10:52 UTC



## Pierro Henri Børge Serena Kruse

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 17c5e180-b9bf-471b-82c7-a317d2686106

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-27 13:22:54 UTC



## Kåre Bo Stolt

Bestyrelsesformand

Serienummer: 9d3db98a-9483-4fe9-b273-ffac39e1c261

IP: 193.228.xxx.xxx

2024-06-27 13:26:00 UTC



## Martin Hansen

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 19263096

Statsautoriseret revisor

Serienummer: bf28b533-e96d-497c-bc57-70000752e4ee

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-06-27 13:33:39 UTC



## Søren Moesgaard

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 19263096

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5f661f9c-e43d-422f-badd-36258118acd3

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-06-27 13:54:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8MUZU-UQBWM-G8DAC-DAB6L-DJNOH-WMF0Y

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/validator**



# 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.”

**Karl Lücking**

Dirigent

Serienummer: 642e6367-273e-41f2-a51d-baaa138c0921

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-06-27 14:16:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8MUZU-UQBWM-G8DAC-DAB6L-DJNOH-WMF0Y

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/validator**