



Tlf.: 87 10 63 00  
randers@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thors Bakke 4, 2.  
DK-8900 Randers C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**RAB III A/S**

**C/O JOHN SKIBSTED, TRANEKÆRSVEJ 9, 8920 RANDERS NV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. april 2020

---

Ove Sehested Christoffersen

**CVR-NR. 31 07 94 03**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side  |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |       |
| Selskabsoplysninger.....                        | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                              |       |
| Ledelsespåtegning.....                          | 4     |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |       |
| Ledelsesberetning.....                          | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>     |       |
| Resultatopgørelse.....                          | 8     |
| Balance.....                                    | 9-10  |
| Noter.....                                      | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 13-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | RAB III A/S<br>c/o John Skibsted<br>Tranekærvej 9<br>8920 Randers NV  |
|                   | CVR-nr.: 31 07 94 03<br>Stiftet: 30. november 2007<br>Hjemsted: Randers<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Bestyrelse</b> | Casper Steinfeldt-Møller, formand<br>Benny Olesen, næstformand<br>Ove Sehested Christoffersen, næstformand<br>Iver Christian Frederiksen, næstformand<br>John Skibsted<br>Jan Dinesen |
| <b>Direktion</b>  | John Skibsted   |
| <b>Revision</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Thors Bakke 4, 2.<br>8900 Randers C   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for RAB III A/S.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 17. april 2020

Direktion:

---

John Skibsted

Bestyrelse:

---

Casper Steinfeldt-Møller  
Formand

---

Benny Olesen  
Næstformand

---

Ove Sehested Christoffersen  
Næstformand

---

Iver Christian Frederiksen  
Næstformand

---

John Skibsted

---

Jan Dinesen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i RAB III A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for RAB III A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 fejlinformation, 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 er 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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 væsentligt 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.

Randers, den 17. april 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringer i ejendomme i Tyskland, primært Berlin.

### Værdiansættelse af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom i Tyskland måles på balancedagen til dagsværdi ved en kapitalisering af den faktiske bruttohusleje pr. 31. december 2019 fratrukket ejendommens driftsudgifter.

Kapitaliseringsfaktoren er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendommens anvendelse, udlejningsaftaler og beliggenhed. Ejendommene er beliggende i et eftertragtet kvarter. Tomgang skyldes at opsagte lejligheder sælges.

Ved værdifastsættelsen er anvendt et afkastkrav på 3,4%.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften i selskabet har i 2019 medført et negativt resultat på 173 tkr. før regulering af ejendomsværdi, salg og finansiering. Den samlede drift har givet et positivt resultat på 1.198 tkr.

Selskabets egenkapital er opgjort til 16.833 tkr.

Selskabet forventer et positivt resultat for 2020, gennem både aktuel drift, samt salg af lejligheder.

### 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 | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOTAB</b> .....                            |      | <b>-173.421</b>  | <b>5.203.707</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 2.394.963        | 0                |
| Finansielle omkostninger.....                     |      | -647.910         | -421.607         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>1.573.632</b> | <b>4.782.100</b> |
| Skat af årets resultat.....                       | 1    | -376.044         | -761.312         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>1.197.588</b> | <b>4.020.788</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                  |                  |
| Overført resultat.....                            |      | 1.197.588        | 4.020.788        |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>1.197.588</b> | <b>4.020.788</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                              | Note     | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|--------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme.....           |          | 19.996.001        | 17.580.306        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b> | <b>2</b> | <b>19.996.001</b> | <b>17.580.306</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>            |          | <b>19.996.001</b> | <b>17.580.306</b> |
| Andre tilgodehavender.....           |          | 9.054.971         | 10.801.265        |
| <b>Tilgodehavender.....</b>          |          | <b>9.054.971</b>  | <b>10.801.265</b> |
| Likvide beholdninger.....            |          | 472.393           | 221.298           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>        |          | <b>9.527.364</b>  | <b>11.022.563</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                  |          | <b>29.523.365</b> | <b>28.602.869</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                      | Note     | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Aktiekapital.....                             |          | 3.000.000         | 3.000.000         |
| Overført overskud.....                        |          | 13.833.305        | 12.635.717        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       | <b>3</b> | <b>16.833.305</b> | <b>15.635.717</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |          | 625.667           | 0                 |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |          | <b>625.667</b>    | <b>0</b>          |
| Banklån.....                                  |          | 0                 | 7.881.786         |
| Selskabsskat.....                             |          | 0                 | 482.382           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>4</b> | <b>0</b>          | <b>8.364.168</b>  |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |          | 8.324.809         | 63.847            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 750.000           | 114.305           |
| Selskabsskat.....                             |          | 1.337.184         | 1.364.832         |
| Skyldig udbytte til aktionærer.....           |          | 1.652.400         | 3.060.000         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>12.064.393</b> | <b>4.602.984</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |          | <b>12.064.393</b> | <b>12.967.152</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>29.523.365</b> | <b>28.602.869</b> |
| <br>  |          |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 5        |                   |                   |
| Medarbejderforhold                            | 6        |                   |                   |

## NOTER

|   | 2019<br>kr.    | 2018<br>kr.    | Note     |
|---|----------------|----------------|----------|
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                |                | <b>1</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 0              | 761.312        |          |
| Regulering skat vedrørende tidligere år.....        | -249.623       | 0              |          |
| Regulering af udskudt skat.....                     | 625.667        | 0              |          |
|   | <b>376.044</b> | <b>761.312</b> |          |

**Materielle anlægsaktiver**

|   | Investerings-<br>ejendomme | Note |
|---|----------------------------|------|
| Kostpris 1. januar 2019.....  | 17.465.135                 |      |
| Tilgang.....  | 20.732                     |      |
| <b>Kostpris 31. december 2019.....</b>                                  | <b>17.485.867</b>          |      |
| Opskrivninger 1. januar 2019.....                                       | 115.171                    |      |
| Opskrivninger solgte aktiver.....                                       | 2.394.963                  |      |
| <b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>                             | <b>2.510.134</b>           |      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>                     | <b>19.996.001</b>          |      |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1..... | 0                          |      |

**Dagsværdi for grunde og bygninger:**

Grunde og bygninger består af en udlejningsejendom i Berlin. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 3.399 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 730 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 140 tkr. samt en udlejningsprocent på 98%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,4%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Berlin.

**Egenkapital**

|   | Aktiekapital     | Overført<br>overskud | I alt             | 3 |
|---|------------------|----------------------|-------------------|---|
| Egenkapital 1. januar 2019.....           | 3.000.000        | 12.635.717           | 15.635.717        |   |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                  | 1.197.588            | 1.197.588         |   |
| <b>Egenkapital 31. december 2019.....</b> | <b>3.000.000</b> | <b>13.833.305</b>    | <b>16.833.305</b> |   |

## NOTER

|   |                          |                    |                        |                          |                          | Note         |
|---|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                          |                    |                        |                          |                          | <b>4</b>     |
|   | 31/12 2019<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2018<br>gæld i alt | Kortfristet<br>del primo |              |
| Banklån.....  | 0                        | 0                  | 0                      | 7.881.786                | 0                        |              |
| Selskabsskat.....   | 0                        | 0                  | 0                      | 482.382                  | 0                        |              |
|   | <b>0</b>                 | <b>0</b>           | <b>0</b>               | <b>8.364.168</b>         | <b>0</b>                 |              |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                          |                    |                        |                          |                          | <br><b>5</b> |
| Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 38.006.214. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 19.996.001. |                          |                    |                        |                          |                          |              |
| <br><b>Medarbejderforhold</b>   |                          |                    |                        |                          |                          | <br><b>6</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>1 (2018: 1)   |                          |                    |                        |                          |                          |              |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RAB III A/S for 2019 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en afkastbaseret model eller ved opgørelse af m<sup>2</sup> priser på salg af tilsvarende lejligheder. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægter fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendomme.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## 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 acontoskatter.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.