



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 JS EJENDOMSFORMIDLING & ADM, HORNBÆK ENGVEJ 3, 8920 RANDERS NV**

**ÅRSRAPPORT**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 20. marts 2024

---

Ove Sehested Christoffersen

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

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	RAB III A/S c/o JS Ejendomsformidling & Adm Hornbæk Engvej 3 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 31 07 94 03 Stiftet: 30. november 2007 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Casper Steinfeldt-Møller, formand Benny Olesen, næstformand Ove Sehested Christoffersen, næstformand Iver Christian Frederiksen, næstformand John Skibsted Jan Dinesen
<b>Direktion</b>	John Skibsted
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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.

Randers, den 20. marts 2024

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 ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RAB III A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Randers, den 20. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742

Søren Busch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46256

## 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 normhuselejen pr. 31. december 2023 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 3,40%.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften i selskabet har i 2023 medført et positivt resultat på 39 tkr. før regulering af ejendomsværdi, salg og finansiering. Den samlede drift før skat har givet et positivt resultat på 3.498 tkr. Selskabets egenkapital er opgjort til 15.686 tkr.

Selskabet forventer et positivt resultat for 2024, 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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.086.599</b>	<b>58.732</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		476.931	84.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.563.530</b>	<b>142.732</b>
Finansielle omkostninger.....		-65.990	-25.487
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.497.540</b>	<b>117.245</b>
Skat af årets resultat.....	1	-631.251	-27.320
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.866.289</b>	<b>89.925</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.700.000	0
Ekstraordinært udbytte.....		3.600.000	0
Overført resultat.....		-3.433.711	89.925
<b>I ALT</b> .....		<b>2.866.289</b>	<b>89.925</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		13.594.002	18.864.003
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>13.594.002</b>	<b>18.864.003</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.594.002</b>	<b>18.864.003</b>
Andre tilgodehavender.....		150.533	167.054
Tilgodehavende selskabsskat.....		66.451	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>216.984</b>	<b>167.054</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>3.688.317</b>	<b>6.616</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.905.301</b>	<b>173.670</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.499.303</b>	<b>19.037.673</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b> kr.	<b>2022</b> kr.
Aktiekapital.....		3.000.000	3.000.000
Overført overskud.....		9.985.902	13.419.613
Forslag til udbytte.....		2.700.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>15.685.902</b>	<b>16.419.613</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		849.729	804.294
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>849.729</b>	<b>804.294</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		963.672	871.226
Skyldig udbytte til aktionærer.....		0	868.520
Selskabsskat.....		0	74.020
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>963.672</b>	<b>1.813.766</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>963.672</b>	<b>1.813.766</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.499.303</b>	<b>19.037.673</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	 <b>3</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>4</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	3.000.000	13.419.613	0	16.419.613
Forslag til resultatdisponering.....		-3.433.711	6.300.000	2.866.289
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ekstraordinært udbytte.....			-3.600.000	-3.600.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>3.000.000</b>	<b>9.985.902</b>	<b>2.700.000</b>	<b>15.685.902</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	585.816	-29.734	
Regulering af udskudt skat.....	45.435	57.054	
	<b>631.251</b>	<b>27.320</b>	

## Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2023.....	16.113.757	
Afgang.....	-4.908.637	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>11.205.120</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	2.750.246	
Årets værdireguleringer.....	476.931	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-838.295	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>2.388.882</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>13.594.002</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2023.....	13.594.002
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	476.931

### 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 årlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 462 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 992 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 332 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, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Berlin.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 14.878.500 samt i selskabets lejekonto. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 13.594.002.

3

**NOTER**

			<b>Note</b>
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	4

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RAB III A/S for 2023 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, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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 af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter herunder den aktuelle leje og normlejen for området. 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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 nominel værdi.