



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. april 2021

John Skibsted

CVR-NR. 31 07 94 03

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 9. april 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 9. april 2021

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 den faktiske bruttohusleje pr. 31. december 2020 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 3,57%.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften i selskabet har i 2020 medført et positivt resultat på 169 tkr. før regulering af ejendomsværdi, salg og finansiering. Den samlede drift før skat har givet et positivt resultat på 297 tkr. Der har i året været en negativ regulering af tysk vedr. tidligere år på 235 tkr. som kan tilskrives forskelle i periodisering mellem udarbejdelsen af dansk årsrapport og opgørelsen af tysk selskabsskat.

Selskabets egenkapital er opgjort til 16.912 tkr.

Selskabet forventer et positivt resultat for 2021, 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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		169.421	-173.421
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		203.000	2.394.963
DRIFTSRESULTAT		372.421	2.221.542
Andre finansielle indtægter.....		58.940	0
Finansielle omkostninger.....		-134.207	-647.910
RESULTAT FØR SKAT		297.154	1.573.632
Skat af årets resultat.....	1	-218.467	-376.044
ÅRETS RESULTAT		78.687	1.197.588
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.500.000	0
Overført resultat.....		-1.421.313	1.197.588
I ALT		78.687	1.197.588

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		20.199.002	19.996.001
Materielle anlægsaktiver.....	2	20.199.002	19.996.001
ANLÆGSAKTIVER.....		20.199.002	19.996.001
Andre tilgodehavender.....		88.358	9.082.477
Tilgodehavender.....		88.358	9.082.477
Likvide beholdninger.....		142.414	472.393
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		230.772	9.554.870
AKTIVER.....		20.429.774	29.550.871

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiekapital.....		3.000.000	3.000.000
Overført overskud.....		12.411.992	13.833.305
Forslag til udbytte.....		1.500.000	0
EGENKAPITAL.....		16.911.992	16.833.305
Hensættelse til udskudt skat.....		609.195	625.667
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		609.195	625.667
Gæld til pengeinstitutter.....		0	8.324.809
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		850.932	777.506
Skyldig udbytte til aktionærer.....		534.794	1.652.400
Selskabsskat.....		1.522.861	1.337.184
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.908.587	12.091.899
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.908.587	12.091.899
PASSIVER.....		20.429.774	29.550.871
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Medarbejderforhold	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	3.000.000	13.833.305	0	16.833.305
Forslag til resultatdisponering.....		-1.421.313	1.500.000	78.687
Egenkapital 31. december 2020.....	3.000.000	12.411.992	1.500.000	16.911.992

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	234.939	-249.623	
Regulering af udskudt skat.....	-16.472	625.667	
	218.467	376.044	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. januar 2020.....	17.485.868	
Kostpris 31. december 2020.....	17.485.868	2
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	2.510.134	
Årets værdireguleringer.....	203.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	2.713.134	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	20.199.002	

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 721 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 825 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 293 tkr. samt en udlejningsprocent på 98%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,57%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Berlin.

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

	Boligudlejning kr.
Dagsværdi 31. december 2020.....	20.199.002
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	203.000

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. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 20.199.002.

Medarbejderforhold

	1	1	4
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RAB III A/S for 2020 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 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

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 eller ved opgørelse af m² 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 acontoskatte.

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.