

## **RATJE EJENDOMME APS**

**C/o Bettina Ratje**

**Køjevænget 68**

**2791 Dragør**

**CVR-NR. 31 59 68 07**

**Årsrapport for**

**2016/2017**

**(10. regnskabsår)**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 20/06 2017

---

Michael Ratje  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. maj 2016 - 30. april 2017	9
Balance pr. 30. april 2017	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Ratje 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. 30. april 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. juni 2017

### Direktion

Bettina Ellen Ratje

Michael John Ratje

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejerne i Ratje Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ratje Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Amager, den 13. juni 2017

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 16 85 04

Ulrik Dyreby Kock  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ratje Ejendomme ApS C/o Bettina Ratje Køjevænget 68 2791 Dragør
	CVR-nr.: 31 59 68 07
	Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
	Stiftet: 27. juni 2008
	Regnskabsår: 10. regnskabsår
	Hjemsted: Dragør
<b>Direktion</b>	Bettina Ellen Ratje Michael John Ratje
<b>Revisor</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Amagerbrogade 253 2300 København S

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde, administrere, købe og sælge fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 377.870, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på kr. 4.268.340.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ratje Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	70 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. maj 2016 - 30. april 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>528.201</b>	<b>494.287</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-264</u>	<u>-200.379</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>527.937</b>	<b>293.908</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-24.949</u>	<u>-24.949</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>502.988</b>	<b>268.959</b>
Finansielle indtægter	2	57	4.918
Finansielle omkostninger	3	<u>-18.187</u>	<u>-39.230</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>484.858</b>	<b>234.647</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-106.988</u>	<u>-50.779</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>377.870</u></b>	<b><u>183.868</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>377.870</u>	<u>183.868</u>
		<b><u>377.870</u></b>	<b><u>183.868</u></b>

---

**Balance pr. 30. april 2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>5.401.048</u>	<u>5.425.997</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>5.401.048</b></u>	<u><b>5.425.997</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.401.048</b></u>	<u><b>5.425.997</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>23.651</u>	<u>23.352</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>23.651</b></u>	<u><b>23.352</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>757.802</b></u>	<u><b>451.154</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>781.453</b></u>	<u><b>474.506</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>6.182.501</b></u></u>	<u><u><b>5.900.503</b></u></u>

**Balance pr. 30. april 2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>4.143.340</u>	<u>3.765.471</u>
<b>Egenkapital</b>	6	<u><b>4.268.340</b></u>	<u><b>3.890.471</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>619.326</u>	<u>590.813</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>619.326</b></u>	<u><b>590.813</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.250	13.000
Gæld til associerede virksomheder		911.000	911.000
Selskabsskat		67.232	10.240
Anden gæld		39.828	221.454
Deposita		<u>263.525</u>	<u>263.525</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.294.835</b></u>	<u><b>1.419.219</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.294.835</b></u>	<u><b>1.419.219</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>6.182.501</b></u>	<u><b>5.900.503</b></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	199.811
Andre omkostninger til social sikring	<u>264</u>	<u>568</u>
	<b><u>264</u></b>	<b><u>200.379</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	57	3.697
Rentegodtgørelse for acontoskat	<u>0</u>	<u>1.221</u>
	<b><u>57</u></b>	<b><u>4.918</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	18.000	11.600
Andre finansielle omkostninger	187	25.277
Valutakurstab	<u>0</u>	<u>2.353</u>
	<b><u>18.187</u></b>	<b><u>39.230</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	78.232	20.240
Årets udskudte skat	28.513	31.102
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>243</u>	<u>-563</u>
	<b><u>106.988</u></b>	<b><u>50.779</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris primo	6.314.780
Kostpris ultimo	6.314.780
Af- og nedskrivninger primo	888.783
Årets afskrivninger	24.949
Af- og nedskrivninger ultimo	913.732
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.401.048</b>

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	3.765.470	3.890.470
Årets resultat	0	377.870	377.870
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>4.143.340</b>	<b>4.268.340</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 2.300.000 i ovenstående grunde og bygninger.