

Raar ApS

c/o J.H. Plast Extrudering ApS, Lundemarksvej 23D, 4300 Holbæk

CVR-nr. 34 57 69 20

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. marts 2023.

Karsten Ellgaard Skov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Raar ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 29. marts 2023

Direktion

Karsten Ellgaard Skov

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Raar ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Raar ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

København, den 29. marts 2023

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Benjamin Møller Obel

Statsautoriseret revisor
mne44149

Selskabsoplysninger

Selskabet

Raar ApS
c/o J.H. Plast Extrudering ApS
Lundemarksvej 23D
4300 Holbæk

CVR-nr.: 34 57 69 20
Stiftet: 14. maj 2012
Hjemsted: Holbæk
Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Karsten Ellgaard Skov

Revisor

BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg af fast ejendom og aktiviteter, der er forbundet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.209 t.kr. mod 1.210 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.148 t.kr. mod 59 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af kursgevinst ved omlægning af realkreditlån.

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.209.208	1.209.918
1 Personaleomkostninger	-649.072	-530.558
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-302.914	-262.772
Driftsresultat	257.222	416.588
Andre finansielle indtægter	1.681.412	5.358
2 Øvrige finansielle omkostninger	-465.348	-345.090
Resultat før skat	1.473.286	76.856
3 Skat af årets resultat	-325.766	-18.099
Årets resultat	1.147.520	58.757
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.147.520	58.757
Disponeret i alt	1.147.520	58.757

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	13.340.155	13.553.946
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	101.451	190.574
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.441.606</u>	<u>13.744.520</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.441.606</u>	<u>13.744.520</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	46.970	32.216
Andre tilgodehavender	7.700	7.700
Tilgodehavender i alt	<u>54.670</u>	<u>39.916</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	242.964	437.584
Værdipapirer i alt	<u>242.964</u>	<u>437.584</u>
Likvide beholdninger	1.214.921	762.000
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.512.555</u>	<u>1.239.500</u>
Aktiver i alt	<u>14.954.161</u>	<u>14.984.020</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	5.300.973	4.153.453
Egenkapital i alt	5.380.973	4.233.453
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	614.720	610.930
Hensatte forpligtelser i alt	614.720	610.930
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.189.704	6.779.204
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.189.704	6.779.204
6 Kortfristet del af langfristet gæld	148.514	328.832
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.500.000	2.500.000
Selskabsskat	340.610	0
Anden gæld	764.640	516.601
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.768.764	3.360.433
Gældsforpligtelser i alt	8.958.468	10.139.637
Passiver i alt	14.954.161	14.984.020

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	4.094.696	4.174.696
Årets overførte overskud eller underskud	0	58.757	58.757
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	4.153.453	4.233.453
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.147.520	1.147.520
	80.000	5.300.973	5.380.973

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	643.242	524.840
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.830</u>	<u>5.718</u>
	<u>649.072</u>	<u>530.558</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	37.500	37.500
Andre finansielle omkostninger	<u>427.848</u>	<u>307.590</u>
	<u>465.348</u>	<u>345.090</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	321.640	3.784
Årets regulering af udskudt skat	3.790	14.130
Andre skatter	<u>336</u>	<u>185</u>
	<u>325.766</u>	<u>18.099</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	<u>14.409.378</u>	<u>14.409.378</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>14.409.378</u>	<u>14.409.378</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-855.432	-641.641
Årets af-/nedskrivninger	<u>-213.791</u>	<u>-213.791</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-1.069.223</u>	<u>-855.432</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>13.340.155</u>	<u>13.553.946</u>

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	714.221	783.221
Afgang i årets løb	0	-69.000
Kostpris 31. december 2022	714.221	714.221
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-523.647	-474.666
Årets af-/nedskrivninger	-89.123	-90.669
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	41.688
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-612.770	-523.647
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	101.451	190.574

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.338.218	148.514	5.189.704	4.520.398
	5.338.218	148.514	5.189.704	4.520.398

7. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december 2022	242.964
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-33.628

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.338 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 13.340 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Raar ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, lejeomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 og koncernens 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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