

# Ramsø Ejendomme ApS

Brordrup Bygade 4,

4621 Gadstrup

CVR-nr. 36697431

## Årsrapport for 2021

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30-06-2022

---

Morten Høier Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

**Ramsø Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 for Ramsø 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gadstrup, den 30-06-2022

### **Direktion**

Morten Høier Jensen  
Direktør

**Ramsø Ejendomme ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ramsø Ejendomme ApS Brordrup Bygade 4, 4621 Gadstrup
CVR-nr.	36697431
Regnskabsår	01-01-2021 - 31-12-2021
<b>Direktion</b>	Morten Høier Jensen, Direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og investere i fast ejendom herunder udlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. 57.852, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 10.506.792, og en egenkapital på kr. -237.392.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Personaleforhold

Selskabet har haft en ulønnet direktør ansat.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab i § 119. Ledelsen forventer at kunne retablere kapitalen ved egen drift indenfor de kommende år og finder det derfor ikke fornødent at træffe særlige foranstaltninger i anledning af kapitaltabet.

Selskabets kapitalejer har løbende sikret selskabets evne til at fortsætte sin drift ved at stille kapital til rådighed. Selskabets ledelse forventer, at selskabet fremadrettet vil have positiv drift. På den baggrund vurderer ledelsen, at det er retvisende og forsvarligt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ramsø Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets nettoomsætning, herunder råvarer, hjælpematerialer, produktionslønninger og indirekte produktionsomkostninger såsom vedligeholdelse og af- og nedskrivninger samt drift, administration og styring af produktionsanlæg og maskiner.

Under produktionsomkostninger indregnes tillige forsknings- og udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for aktivering, samt afskrivning på aktiverede udviklingsomkostninger. Afskrivning på goodwill indgår tillige i det omfang, goodwill vedrører produktionsaktiviteten. Endvidere indregnes reservation til tab på projekterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

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

### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Ramsø Ejendomme ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>531.647</b>	<b>524.663</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-78.849	-78.849
<b>Driftsresultat</b>		<b>452.798</b>	<b>445.814</b>
Finansielle omkostninger		-365.532	-361.139
<b>Resultat før skat</b>		<b>87.266</b>	<b>84.675</b>
Skat af årets resultat	2	-29.414	-28.777
<b>Årets resultat</b>		<b>57.852</b>	<b>55.898</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		57.852	55.898
<b>Resultatdisponering</b>		<b>57.852</b>	<b>55.898</b>

Ramsø Ejendomme ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	9.781.796	9.860.645
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.781.796</b>	<b>9.860.645</b>
Andre tilgodehavender		206.118	214.899
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>206.118</b>	<b>214.899</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.987.914</b>	<b>10.075.544</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		397.000	192.000
Periodeafgrænsningsposter		4.072	4.038
<b>Tilgodehavender</b>		<b>401.072</b>	<b>196.038</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>117.806</b>	<b>205.874</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>518.878</b>	<b>401.912</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.506.792</b>	<b>10.477.456</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-287.392	-345.244
<b>Egenkapital</b>		<b>-237.392</b>	<b>-295.244</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.786.433	5.990.619
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.786.433</b>	<b>5.990.619</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		204.188	200.157
Gæld til banker		176	1.491
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	16.950
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.739.387	4.563.483
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.957.751</b>	<b>4.782.081</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.744.184</b>	<b>10.772.700</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.506.792</b>	<b>10.477.456</b>
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Ramsø Ejendomme ApS

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2021	50.000	-345.244	-295.244
Årets resultat		57.852	57.852
<b>Egenkapital 31-12-2021</b>	<b>50.000</b>	<b>-287.392</b>	<b>-237.392</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

**1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Afskrivning - ejendomme	78.849	78.849
	<b>78.849</b>	<b>78.849</b>

**2. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	29.414	12.872
Reg. af udskudt skat	0	15.905
	<b>29.414</b>	<b>28.777</b>

**3. Grunde og bygninger**

Kostpris primo	10.310.960	10.310.960
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.310.960</b>	<b>10.310.960</b>
Af- og nedskrivninger primo	-450.315	-371.466
Årets afskrivninger	-78.849	-78.849
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-529.164</b>	<b>-450.315</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.781.796</b>	<b>9.860.645</b>

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5.786.433	204.188	4.967.000
	<b>5.786.433</b>	<b>204.188</b>	<b>4.967.000</b>

**5. Usikkerhed om going concern**

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab i § 119. Ledelsen forventer at kunne retablere kapitalen ved egen drift indenfor de kommende år og finder det derfor ikke fornødent at træffe særlige foranstaltninger i anledning af kapitaltabet.

Selskabets kapitalejer har løbende sikret selskabets evne til at fortsætte sin drift ved at stille kapital til rådighed. Selskabets ledelse forventer, at selskabet fremadrettet vil have positiv drift. På den baggrund vurderer ledelsen, at det er retvisende og forsvarligt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Morten H. Jensen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for realkreditinstitut er der givet pant for t.kr. 6.190 i ejendomme med en indregnet værdi på t.kr. 9.782.