



Rams ApS

Råensvej 1
9000 Aalborg
CVR-nr. 37303828

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.06.2023

Jesper Bødker Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Rams ApS

Råensvej 1

9000 Aalborg

CVR-nr.: 37303828

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Jesper Bødker Christensen, direktør

Christian Jørgensen Storinggaard, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Rams ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21.06.2023

Direktion

Jesper Bødker Christensen
direktør

Christian Jørgensen Storinggaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Rams ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rams ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

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.

Aalborg, den 21.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at opføre lejlighedskompleks til brug for fremtidig drift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 5.820 t.kr., hvorefter selskabet har negativ egenkapital på 6.852 t.kr. Selskabet har i året foretaget nedskrivning af investeringsejendom.

Selskabet er fortsat omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Det er af ledelsens forventning, at selskabet gennem fremtidig indtjening eller koncerntilskud kan reetablere selskabskapitalen.

Selskabet understøttes finansielt af moderselskabet.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(760.762)	(128.297)
Andre finansielle omkostninger	2	(265.761)	(141.372)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(1.026.523)	(269.669)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.793.964)	(2.000.000)
Resultat før skat		(5.820.487)	(2.269.669)
Skat af årets resultat		0	25.178
Årets resultat		(5.820.487)	(2.244.491)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(5.820.487)	(2.244.491)
Resultatdisponering		(5.820.487)	(2.244.491)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		29.177.919	27.145.577
Materielle aktiver	3	29.177.919	27.145.577
Anlægsaktiver		29.177.919	27.145.577
Likvide beholdninger		87.319	39.819
Omsætningsaktiver		87.319	39.819
Aktiver		29.265.238	27.185.396

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		1.100.000	1.100.000
Overført overskud eller underskud		(7.951.834)	(2.131.347)
Egenkapital		(6.851.834)	(1.031.347)
Deposita		145.550	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		207.361	652.621
Gæld til tilknyttede virksomheder		35.619.215	27.564.122
Anden gæld		140.096	0
Periodeafgrænsningsposter		4.850	0
Kortfristede gældsforpligtelser		36.117.072	28.216.743
Gældsforpligtelser		36.117.072	28.216.743
Passiver		29.265.238	27.185.396

Going concern	1
---------------	---

Eventualforpligtelser	4
-----------------------	---

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.100.000	(2.131.347)	(1.031.347)
Årets resultat	0	(5.820.487)	(5.820.487)
Egenkapital ultimo	1.100.000	(7.951.834)	(6.851.834)

Noter

1 Going concern

Årets resultat udviser et underskud på 5.820 t.kr., hvorefter egenkapitalen udgør -6.852 t.kr. Aktiviteten i selskabet er fortsat under opbygning, hvilket afspejler sig i resultatet.

Selskabet er fortsat omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Det er af ledelsens forventning, at selskabet gennem fremtidig indtjening eller koncerntilskud kan reetablere selskabskapitalen.

Selskabet understøttes finansielt af moderselskabet.

2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	265.093	140.304
Renteomkostninger i øvrigt	668	1.068
	265.761	141.372

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	28.894.701
Tilgange	6.826.306
Kostpris ultimo	35.721.007
Dagsværdireguleringer primo	(1.749.124)
Årets dagsværdireguleringer	(4.793.964)
Dagsværdireguleringer ultimo	(6.543.088)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.177.919

Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Selskabets investeringsejendom er under opførelse og forventes anvendt til udlejning efter færdiggørelsen.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,83% pr. 31.12.2022.

En stigning i afkastkravet med 0,25%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på -1.200 t.kr. og en ændring i egenkapital på -936 t.kr. Et fald i afkastkravet på 0,25%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på 1.307 t.kr. og en ændring i egenkapitalen på 1.020 t.kr.

Normaliseret driftsafkast anvendt i beregning er fastsat til 1.701 t.kr. baseret på ejendommens budgetterede driftsudgifter og udlejning.

Der er i forbindelse med værdiansættelsen ikke anvendt ekstern vurderingsmand.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nordic Quality Properties ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter omkostninger til eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen er bestående af årets optjente husleje.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder salgsfremmede omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivning af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssigt underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de

forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.