



## Rams ApS

Råensvej 1  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 37303828

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
17.06.2022

---

**Jesper Bødker Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Rams ApS

Råensvej 1

9000 Aalborg

CVR-nr.: 37303828

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Jesper Bødker Christensen

Christian Jørgensen Storinggaard

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17.06.2022

## Direktion

**Jesper Bødker Christensen**

**Christian Jørgensen Storinggaard**

# 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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 17.06.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11671

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 2.244 t.kr., hvorefter egenkapitalen udgør -1.031 t.kr. Investeringsejendom er fortsat under opbygning, hvilket afspejler sig i resultatet.

Selskabets egenkapital er negativ hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Ledelsen forventer at reetablere selskabets egenkapital ved fremtidig positiv driftsindtjening.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(128.297)</b>	<b>(3.070)</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(141.372)	(31.563)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(269.669)</b>	<b>(34.633)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.000.000)	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>(2.269.669)</b>	<b>(34.633)</b>
Skat af årets resultat		25.178	7.619
<b>Årets resultat</b>		<b>(2.244.491)</b>	<b>(27.014)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(2.244.491)	(27.014)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(2.244.491)</b>	<b>(27.014)</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		27.145.577	2.286.460
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>27.145.577</b>	<b>2.286.460</b>
Andre tilgodehavender		0	51.987
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>0</b>	<b>51.987</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>27.145.577</b>	<b>2.338.447</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>39.819</b>	<b>50.530</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>39.819</b>	<b>50.530</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.185.396</b>	<b>2.388.977</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		1.100.000	1.100.000
Overført overskud eller underskud		(2.131.347)	113.144
<b>Egenkapital</b>		<b>(1.031.347)</b>	<b>1.213.144</b>
Udskudt skat		0	25.178
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>25.178</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		652.621	84.504
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	27.564.122	1.066.151
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>28.216.743</b>	<b>1.150.655</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.216.743</b>	<b>1.150.655</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.185.396</b>	<b>2.388.977</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.100.000	113.144	1.213.144
Årets resultat	0	(2.244.491)	(2.244.491)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.100.000</b>	<b>(2.131.347)</b>	<b>(1.031.347)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Årets resultat udviser et underskud på 2.244 t.kr., hvorefter egenkapitalen udgør -1.031 t.kr. Aktiviteten i selskabet er fortsat under opbygning, hvilket afspejler sig i resultatet.

Selskabets egenkapital er negativ hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Ledelsen forventer at reetablere selskabets egenkapital ved fremtidig positiv driftsindtjening.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	140.304	31.563
Renteomkostninger i øvrigt	1.068	0
	<b>141.372</b>	<b>31.563</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	2.035.584
Tilgange	26.859.117
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>28.894.701</b>
Dagsværdireguleringer primo	250.876
Årets dagsværdireguleringer	(2.000.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(1.749.124)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>27.145.577</b>

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

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,67% pr. 31.12.2021

En stigning i afkastkravet med 0,25%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på -1.267 t.kr. og en ændring i egenkapitalen på -988 t.kr. Et fald i afkastkravet med 0,25%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på 1.384 t.kr. og en ændring i egenkapitalen på 1.079 t.kr.

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

Der er i forbindelse med værdiansættelsen anvendt ekstern vurderingsmand.

#### **4 Gæld til tilknyttede virksomheder**

Gæld til tilknyttede virksomheder vedrører gæld til Nordic Quality Properties ApS.

#### **5 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 nettoforpligtelse 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.

### 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 salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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 skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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