



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**RAS EJENDOMME APS**

**KILDEBUEN 8, 8600 SILKEBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. juni 2022

---

Rikke Stjernholm

**CVR-NR. 38 68 82 19**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ras Ejendomme ApS Kildebuen 8 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 38 68 82 19 Stiftet: 31. maj 2017 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Klaus Aakær Olesen Rikke Stjernholm
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ras 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20. juni 2022

Direktion:

---

Klaus Aakær Olesen

---

Rikke Stjernholm

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Ras Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ras Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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.

Herning, den 20. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Hestbech  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34302

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine sædvanlige driftsaktiviteter.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>370.767</b>	<b>172.078</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	105.082	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>475.849</b>	<b>172.078</b>
Finansielle indtægter.....	19.143	31.205
Finansielle omkostninger.....	-127.723	-6.046
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>367.269</b>	<b>197.237</b>
Skat af årets resultat.....	-80.891	-43.752
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>286.378</b>	<b>153.485</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	286.378	153.485
<b>I ALT</b> .....	<b>286.378</b>	<b>153.485</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		4.660.204	4.480.247
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.660.204	4.480.247
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.660.204</b>	<b>4.480.247</b>
Andre tilgodehavender.....		136.705	10.000
Tilgodehavender.....		136.705	10.000
Andre værdipapirer.....	4	156.828	136.964
Værdipapirer.....		156.828	136.964
Likvide beholdninger.....		197.518	497.892
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>491.051</b>	<b>644.856</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.151.255</b>	<b>5.125.103</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		746.772	460.393
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>786.772</b>	<b>500.393</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		77.806	19.108
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>77.806</b>	<b>19.108</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.022.681	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.022.681	0
Ansvarlig lånekapital.....		2.030.000	2.032.291
Gældsbreve.....		0	2.450.247
Prioritetsgæld.....		113.495	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Selskabsskat.....		8.166	12.613
Anden gæld.....		102.335	100.451
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.263.996	4.605.602
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.286.677</b>	<b>4.605.602</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.151.255</b>	<b>5.125.103</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	40.000	460.394	500.394
Forslag til resultatdisponering.....		286.378	286.378
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>40.000</b>	<b>746.772</b>	<b>786.772</b>

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	22.220	24.640	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-27	4	
Regulering af udskudt skat.....	58.698	19.108	
	<b>80.891</b>	<b>43.752</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2021.....		4.480.247	
Tilgang.....		74.875	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>4.555.122</b>	
Årets værdireguleringer.....		105.082	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>		<b>105.082</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>4.660.204</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- og boligudlejnings- ejendom	
Dagsværdi 31. december 2021.....		4.480.247	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		105.082	
Selskabets investeringsejendom omfatter en ældre ejendom beliggende i Skive. Ejendommen indeholder både erhvervs- og boliglejemål.			
Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgør tkr. 320 samlet for ejendommen, hvilket er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 482 kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 103.			
Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav før skat i intervallet 5-6 % for boligdelen og 7-9 % for erhvervsdelen, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed m.v.			

## NOTER

## Note

**Andre værdipapirer**

4

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Danske aktier	Udenlandske aktier
Dagsværdi 31. december 2021.....	94.754	62.074
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-4.475	2.498

**Langfristede gældsforpligtelser**

5

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.136.176	113.495	1.458.644	0
	<b>2.136.176</b>	<b>113.495</b>	<b>1.458.644</b>	<b>0</b>

**Eventualposter mv.**

6

Ingen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 2.136 tkr. har virksomheden stillet sikkerhed i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 på 4.660 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ras Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.