



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

RAS EJENDOMME APS

KILDEBUEN 8, 8600 SILKEBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. juni 2023

Rikke Stjernholm

CVR-NR. 38 68 82 19

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | Ras Ejendomme ApS Kildebuen 8 8600 Silkeborg |
| | CVR-nr.: 38 68 82 19 Stiftet: 31. maj 2017 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Klaus Aakær Olesen Rikke Stjernholm |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 21. juni 2023

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 2022 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.

Aarhus, den 21. juni 2023

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

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 282.039 | 370.767 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | 77.805 | 105.082 |
| DRIFTSRESULTAT | 359.844 | 475.849 |
| Finansielle indtægter..... | 4.115 | 19.143 |
| Finansielle omkostninger..... | -130.031 | -127.723 |
| RESULTAT FØR SKAT | 233.928 | 367.269 |
| Skat af årets resultat..... | -51.580 | -80.891 |
| ÅRETS RESULTAT | 182.348 | 286.378 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | 182.348 | 286.378 |
| I ALT | 182.348 | 286.378 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|-----------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 4.738.009 | 4.660.204 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 4.738.009 | 4.660.204 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 4.738.009 | 4.660.204 |
| Andre tilgodehavender..... | | 0 | 136.705 |
| Tilgodehavender..... | | 0 | 136.705 |
| Andre værdipapirer..... | 4 | 262.846 | 156.828 |
| Værdipapirer..... | | 262.846 | 156.828 |
| Likvide beholdninger..... | | 251.751 | 197.518 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 514.597 | 491.051 |
| AKTIVER..... | | 5.252.606 | 5.151.255 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat..... | | 929.120 | 746.772 |
| EGENKAPITAL..... | | 969.120 | 786.772 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 114.031 | 77.806 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 114.031 | 77.806 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 1.914.754 | 2.022.681 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 1.914.754 | 2.022.681 |
| Ansvarlig lånekapital..... | | 2.030.000 | 2.030.000 |
| Prioritetsgæld..... | | 113.336 | 113.495 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 10.000 | 10.000 |
| Selskabsskat..... | | 969 | 8.166 |
| Anden gæld..... | | 100.396 | 102.335 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 2.254.701 | 2.263.996 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 4.169.455 | 4.286.677 |
| PASSIVER..... | | 5.252.606 | 5.151.255 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2022..... | 40.000 | 746.772 | 786.772 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 182.348 | 182.348 |
| Egenkapital 31. december 2022..... | 40.000 | 929.120 | 969.120 |

NOTER

| | | | Note |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | |
| | | | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 15.356 | 22.220 | |
| Regulering skat vedrørende tidligere år..... | -1 | -27 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 36.225 | 58.698 | |
| | 51.580 | 80.891 | |
| | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Investeringseje domme | |
| Kostpris 1. januar 2022..... | | 4.555.122 | |
| Kostpris 31. december 2022..... | | 4.555.122 | |
| | | | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022..... | | 105.082 | |
| Årets værdireguleringer..... | | 77.805 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022..... | | 182.887 | |
| | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | | 4.738.009 | |
| | | | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | |
| | | Erhvervs- og boligudlejnings- ejendom | |
| Dagsværdi 31. december 2022..... | | 4.738.009 | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | | 77.805 | |

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. 314 samlet for ejendommen, hvilket er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 491 kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 117.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav før skat i intervallet 5-6 % for boligdelen og 7-8 % 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 | Obligationer | Investeringsforeninger | Unoterede aktier |
|-------------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------|------------------------|------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022 | 71.241 | 24.998 | 135.654 | 23.741 | 7.212 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | -3.100 | -7.967 | 1.806 | -5.369 | -13.199 |

Langfristede gældsforpligtelser

5

| | 31/12 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2021 gæld i alt |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 2.028.090 | 113.336 | 1.458.644 | 2.136.176 |
| | 2.028.090 | 113.336 | 1.458.644 | 2.136.176 |

Eventualposter mv.
Ingen.

6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 2.028 tkr. har virksomheden stillet sikkerhed i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 4.738 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ras Ejendomme ApS for 2022 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.