



Tlf.: 87 10 63 00  
 randers@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Thors Bakke 4, 2.  
 DK-8900 Randers C  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET RAFN APS**  
**RISMØLLEGADE 52, 8930 RANDERS NØ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 30. juni 2022

---

Lotte Rafn

## 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.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Rafn ApS Rismøllegade 52 8930 Randers NØ
	CVR-nr.: 38 92 17 62
	Stiftet: 7. september 2017
	Kommune: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lotte Skaarup Rafn
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Rafn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 29. juni 2022

Direktion:

---

Lotte Skaarup Rafn

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rafn ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rafn 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.

Randers, den 29. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19811

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, opførsel, udlejning, salg, administration, vedligeholdelse og modernisering af fast ejendom, samt al virksomhed, som efter ledelsens skøn har forbindelse hermed.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ikke ændret i overensstemmelse med den nye praksis, da det ikke er muligt at opgøre dagsværdien pr. 31. december 2020. Investeringsejendommene sidste år står derfor indregnet til kostpris.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

### 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**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.010.736</b>	<b>383.255</b>
Af- og nedskrivninger.....		-16.299	-16.299
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.142.975	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.137.412</b>	<b>366.956</b>
Andre finansielle indtægter.....		2.583	202
Andre finansielle omkostninger.....		-365.952	-183.929
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.774.043</b>	<b>183.229</b>
Skat af årets resultat.....	2	-390.286	46.140
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.383.757</b>	<b>229.369</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.383.757	229.369
<b>I ALT</b> .....		<b>1.383.757</b>	<b>229.369</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		32.597	48.896
Investeringsjendomme.....		25.400.001	20.658.613
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>25.432.598</b>	<b>20.707.509</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>25.432.598</b>	<b>20.707.509</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		24	4.800
Udskudte skatteaktiver.....		0	46.140
Andre tilgodehavender.....		14.025	7.482
Periodeafgrænsningsposter.....		33.776	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>47.825</b>	<b>58.422</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>25.299</b>	<b>250.508</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>73.124</b>	<b>308.930</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>25.505.722</b>	<b>21.016.439</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.220.171	-163.586
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.270.171</b>	<b>-113.586</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		250.558	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>250.558</b>	<b>0</b>
Deposita.....		337.800	294.300
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	337.800	294.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.919.836	4.567.646
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		16.633.769	16.268.079
Selskabsskat.....		93.588	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>23.647.193</b>	<b>20.835.725</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>23.984.993</b>	<b>21.130.025</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>25.505.722</b>	<b>21.016.439</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	-383.802	-333.802
Praksisændring.....		220.216	220.216
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-163.586</b>	<b>-113.586</b>
Forslag til resultatdisponering.....		1.383.757	1.383.757
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>1.220.171</b>	<b>1.270.171</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	93.588	0	2
Regulering af udskudt skat.....	296.698	-46.140	
	<b>390.286</b>	<b>-46.140</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringseje- domme	3
Kostpris 1. januar 2021.....	81.494	20.624.834	
Tilgang.....	0	3.632.192	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>81.494</b>	<b>24.257.026</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	32.598	0	
Årets afskrivninger .....	16.299	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>48.897</b>	<b>0</b>	
Årets værdireguleringer.....	0	1.142.975	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>1.142.975</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>32.597</b>	<b>25.400.001</b>	

## Dagsværdi for boligejendomme:

Boligejendommene består af otte udlejningsejendomme i Randers. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast bygger på årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 826 kr i gennemsnit, variende fra 752 kr til 858 kr. Årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse udgør 186 kr pr. kvadratmeter.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i samme stand i Randers.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	
Deposita.....	337.800	0	337.800	294.300	
	<b>337.800</b>	<b>0</b>	<b>337.800</b>	<b>294.300</b>	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rafn 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, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er ikke tilrettet for sidste år, da selskabets investeringsejendomme sidste år ikke var endelig færdige.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Huslejeindtægter**

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

### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomme og tab på lejere 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### **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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### **Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0 %

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.