

Ejendomsselskabet Rafn ApS

Rismøllegade 52,

8930 Randers NØ

CVR-nr. 38921762

Årsrapport for 2022

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. juli 2023



Lotte Skaarup Rafn
Dirigent

KOA
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

5220 Odense SØ
Niels Bohrs Allé 181
T: + 44 12 77 24

8000 Aarhus C
Amaliegade 23, 1, 1
T: + 20 76 26 30

CVR: 78 16 87 14

Ejendomsselskabet Rafn ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ejendomsselskabet Rafn ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Rafn 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 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 5. juli 2023

Direktion



Lotte Skaarup Rafn
Direktør

Ejendomsselskabet Rafn ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Ejendomsselskabet Rafn ApS

Rismøllegade 52,

8930 Randers NØ

CVR-nr.

38921762

Stiftelsesdato

7. september 2017

Regnskabsår

1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Lotte Skaarup Rafn

Ejendomsselskabet Rafn ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 14.643, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 33.776.267, og en egenkapital på kr. 1.284.814.

Ejendomsselskabet Rafn ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rafn ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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.

Ejendomsselskabet Rafn ApS

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomme og tab på lejere mv

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes 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.

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.

Ejendomsselskabet Rafn ApS

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Ejendomsselskabet Rafn ApS

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Ejendomsselskabet Rafn ApS

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		1.056.578	1.010.736
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-16.299	-16.299
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		-16.496	1.142.975
Driftsresultat		1.023.783	2.137.412
Andre finansielle indtægter		20.704	2.583
Finansielle omkostninger		-1.024.592	-365.952
Resultat før skat		19.895	1.774.043
Skat af årets resultat		-5.252	-390.286
Årets resultat		14.643	1.383.757
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		14.643	1.383.757
Resultatdisponering		14.643	1.383.757

Ejendomsselskabet Rafn ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16.298	32.597
Investeringsejendomme		25.400.000	25.400.001
Materielle anlægsaktiver	2	<u>25.416.298</u>	<u>25.432.598</u>
Anlægsaktiver		<u>25.416.298</u>	<u>25.432.598</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		84.328	24
Andre tilgodehavender		7.918.002	14.025
Periodeafgrænsningsposter		33.776	33.776
Tilgodehavender		<u>8.036.106</u>	<u>47.825</u>
Likvide beholdninger		<u>323.863</u>	<u>25.299</u>
Omsætningsaktiver		<u>8.359.969</u>	<u>73.124</u>
Aktiver		<u>33.776.267</u>	<u>25.505.722</u>

Ejendomsselskabet Rafn ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.234.814	1.220.171
Egenkapital		1.284.814	1.270.171
Hensættelser til udskudt skat		245.360	250.558
Hensatte forpligtelser		245.360	250.558
Gæld til realkreditinstitutter		15.088.082	0
Deposita		252.900	337.800
Langfristede gældsforpligtelser	3	15.340.982	337.800
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		315.379	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.845.615	6.919.836
Selskabsskat		10.450	93.588
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.733.667	16.633.769
Kortfristede gældsforpligtelser		16.905.111	23.647.193
Gældsforpligtelser		32.246.093	23.984.993
Passiver		33.776.267	25.505.722
Medarbejderforhold	1		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Ejendomsselskabet Rafn ApS

Noter

	2022	2021
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabets ansatte vedrører direktionen som ikke modtager vederlag.

2. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris primo	81.494	24.257.026
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	<u>0</u>	<u>16.495</u>
Kostpris ultimo	<u>81.494</u>	<u>24.273.521</u>
Af- og nedskrivninger primo	-48.897	0
Årets afskrivninger	<u>-16.299</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-65.196</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer primo	0	1.142.975
Årets reguleringer	<u>0</u>	<u>-16.496</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>0</u>	<u>1.126.479</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>16.298</u>	<u>25.400.000</u>

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 864 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, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i samme stand i Randers.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.088.082	315.379	13.716.696
Deposita	<u>252.900</u>	<u>0</u>	<u>252.900</u>
	<u>15.340.982</u>	<u>315.379</u>	<u>13.969.596</u>

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

2022

2021

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 15.403 er der tinglyst pant i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 er tkr. 25.400.