

Raskier Ejendomme ApS

Wibroesvej 4, 9000 Aalborg

CVR-nr. 39 46 98 71

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2020

Dirigent:

.....
Jørgen Kjær Jacobsen



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Raskier Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22. april 2020
Direktion:

.....
Jørgen Kjær Jacobsen
direktør

Bestyrelse:

.....
Inge Marie Jacobsen
formand

.....
Amalie Brix Kjær

.....
Anne Sofie Kjær Joensen

.....
Jørgen Kjær Jacobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Raskier Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Raskier Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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 22. april 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Hans B. Vistisen
statsaut. revisor
mne23254

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn
Adresse, postnr., by

Raskier Ejendomme ApS
Wibroesvej 4, 9000 Aalborg

CVR-nr.
Stiftet
Hjemstedskommune
Regnskabsår

39 46 98 71
5. april 2018
Aalborg
1. januar - 31. december

Bestyrelse

Inge Marie Jacobsen, formand
Amalie Brix Kjær
Anne Sofie Kjær Joensen
Jørgen Kjær Jacobsen

Direktion

Jørgen Kjær Jacobsen, direktør

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at fungere som holdingselskab gennem direkte og indirekte kapitalinteresser i andre virksomheder og foretage anden kapitalinvestering. Regnskabsåret, der sluttede den 31. december 2019, var særligt påvirket af købet af 2 ejendomsselskaber, Akada 1 ApS og Akada 2 ApS. Årets resultat er negativt men realiseret stort set som forventet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 2.074.513 kr. mod et underskud på 13.735 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på 1.988.248 kr.

Idet egenkapitalen er negativ pr. 31. december 2019, er selskabet omfattet af selskabslovgivningens regler vedrørende kapitalkrav. Ledelsen forventer, at kapitalen kan reetableres via fremtidige positive resultater fra dattervirksomheder.

Selskabet har pr. 29. marts 2019 købt Akada 2 ApS og pr. 1. juli 2019 købt Akada 1 ApS. Begge selskaber har omlagt regnskabsår til 31. december, hvorfor deres 2. regnskabsår dækker perioden 1. september 2018 - 31. december 2019. Regnskabsåret 2018/19 er selskabernes første driftsår og dermed etableringsår. Det indregnede resultat i datterselskaberne i 2019 omfatter henholdsvis perioden 29. marts 2019 - 31. december 2019 og 1. juli 2019 - 31. december 2019.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat i 2020.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019 12 mdr.	2018 9 mdr.
	Bruttotab	-320.353	-17.170
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.299.225	0
2	Finansielle omkostninger	-673.369	-439
	Resultat før skat	-2.292.947	-17.609
3	Skat af årets resultat	218.434	3.874
	Årets resultat	-2.074.513	-13.735
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-2.074.513	-13.735
		-2.074.513	-13.735

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	13.259.996	0
		<u>13.259.996</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.259.996</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.583.806	0
	Udsudte skatteaktiver	222.308	3.874
	Andre tilgodehavender	162.206	104.438
	Periodeafgrænsningsposter	2.988	0
		<u>1.971.308</u>	<u>108.312</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.084.886</u>	<u>447.929</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.056.194</u>	<u>556.241</u>
	AKTIVER I ALT	<u>16.316.190</u>	<u>556.241</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-2.038.248	36.265
	Egenkapital i alt	<u>-1.988.248</u>	<u>86.265</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.238.000	0
		<u>17.238.000</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	939.389	0
	Anden gæld	127.049	469.976
		<u>1.066.438</u>	<u>469.976</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.304.438</u>	<u>469.976</u>
	PASSIVER I ALT	<u>16.316.190</u>	<u>556.241</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	36.265	86.265
Overført via resultatdisponering	0	-2.074.513	-2.074.513
Egenkapital 31. december 2019	50.000	-2.038.248	-1.988.248

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Raskier Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Virksomhedens indtægter omfatter primært administrationshonorar, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgået kontrakt.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til annoncering, administration, lokaler, m.v.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger herunder fra tilknyttede virksomheder.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administratonselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode som målemetode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2019 12 mdr.	2018 9 mdr.
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	628.766	0
Andre finansielle omkostninger	44.603	439
	<u>673.369</u>	<u>439</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	39.635	0
Årets regulering af udskudt skat	-258.069	-3.874
	<u>-218.434</u>	<u>-3.874</u>
4 Finansielle anlægsaktiver		
kr.		Kapitalandele i dattervirksom- heder
Kostpris 1. januar 2019		0
Tilgange		<u>26.420.221</u>
Kostpris 31. december 2019		26.420.221
Modtaget udbytte		-11.861.000
Årets resultat		-1.299.225
Værdireguleringer 31. december 2019		-13.160.225
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>13.259.996</u>

Aktivsum og egenkapital i dattervirksomhederne "Akada 1 ApS" og "Akada 2 ApS" pr. 31. december 2019 omfatter primært investeringsejendomme, der indregnes til dagsværdi ved regulering over resultatopgørelsen. Dagsværdierne er opgjort for hver enkel ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende regnskabsår. Dette budget udtrykker et normaliseret driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Central forudsætning for den opgjorte dagsværdi:

Den væsentligste forudsætning anvendt i dattervirksomhedernes opgørelse af dagsværdi er det anvendte afkastkrav, som for alle virksomhedernes investeringsejendomme er sat til 4,42 %.

Følsomhedsanalyse for dattervirksomhedernes investeringsejendomme:

En afvigelse på afkastkravet med +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dattervirksomhedernes samlede værdi af investeringsejendomme, og dermed den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, med henholdsvis -9.910 t.kr. og +12.439 t.kr.

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder				
Akada 1 ApS	Aalborg	100,00 %	6.169.021	11.702.771
Akada 2 ApS	Aalborg	100,00 %	6.625.525	900.563

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Anpartskapital

Selskabets anpartskapital udgør 50.000 kr., der er opdelt i nom. 5.000 kr. A-anparter og nom. 45.000 kr. B-anparter.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 15.514.200 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Raskier A/S som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2019 samt for kildeskat på renter og udbytter inden for sambeskatningskredsen.

Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har tiltrådt kaution for Akada 1 ApS' og Akada 2 ApS' mellemværende med banken.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jørgen Kjær Jacobsen

Direktør

På vegne af: Raskier Ejendomme ApS

Serienummer: CVR:39469871-RID:44913368

IP: 85.235.xxx.xxx

2020-04-23 10:58:02Z

NEM ID 

Jørgen Kjær Jacobsen

Dirigent

På vegne af: Raskier Ejendomme ApS

Serienummer: CVR:39469871-RID:44913368

IP: 85.235.xxx.xxx

2020-04-23 11:05:02Z

NEM ID 

Jørgen Kjær Jacobsen

Bestyrelse

På vegne af: Raskier Ejendomme ApS

Serienummer: CVR:39469871-RID:44913368

IP: 85.235.xxx.xxx

2020-04-23 11:05:02Z

NEM ID 

Inge Marie Jacobsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Raskier Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-859215685079

IP: 85.235.xxx.xxx

2020-04-23 16:05:28Z

NEM ID 

Anne Sofie Kjær Joensen

Bestyrelse

På vegne af: Raskier Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-137094802395

IP: 83.93.xxx.xxx

2020-04-26 09:13:41Z

NEM ID 

Amalie Brix Kjær

Bestyrelse

På vegne af: Raskier Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-686925405879

IP: 162.18.xxx.xxx

2020-04-26 20:42:44Z

NEM ID 

Hans B. Vistisen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980830427

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-04-27 05:53:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EV1EQ-HSH67-UDLCK-WAC18-XG2FX-VQ6LI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>