

RAE Ejendomme ApS

C/O Bjergstedslagteren, Bjergsted Byvej 5, 4450 Jyderup

Årsrapport for

2022

CVR-nr. 39 67 22 86

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2023.

René Echberg Marcussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for RAE Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 23. maj 2023

Direktion

René Echberg Marcussen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i RAE Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RAE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

København, den 23. maj 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg
statsautoriseret revisor
mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet	RAE Ejendomme ApS C/O Bjergstedslagteren Bjergsted Byvej 5 4450 Jyderup
	CVR-nr.: 39 67 22 86
	Stiftet: 25. juni 2018
	Hjemsted: Kalundborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	René Echberg Marcussen, Direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Modervirksomhed	RAE Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 239.339 kr. mod 224.296 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.965 kr. mod 125.681 kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	239.339	224.296
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-109.400	-109.400
Driftsresultat	129.939	114.896
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.330	1.056
1 Øvrige finansielle omkostninger	-128.467	-168.540
Resultat før skat	3.802	-52.588
2 Skat af årets resultat	-837	178.269
Årets resultat	2.965	125.681
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.965	125.681
Disponeret i alt	2.965	125.681

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	4.923.000	5.032.400
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.923.000</u>	<u>5.032.400</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.923.000</u>	<u>5.032.400</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	60.573	27.465
Tilgodehavende selskabsskat	16.633	30.778
Periodeafgrænsningsposter	12.531	0
Tilgodehavender i alt	<u>89.737</u>	<u>58.243</u>
Likvide beholdninger	<u>393.731</u>	<u>260.945</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>483.468</u>	<u>319.188</u>
Aktiver i alt	<u>5.406.468</u>	<u>5.351.588</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.190.776	1.187.811
Egenkapital i alt	1.240.776	1.237.811
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	87.348	69.878
Hensatte forpligtelser i alt	87.348	69.878
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.380.333	1.454.140
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.380.333	1.454.140
Kortfristet del af langfristet gæld	73.043	102.982
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.571.101	2.401.828
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.613	2.614
Anden gæld	37.254	69.835
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.698.011	2.589.759
Gældsforpligtelser i alt	4.078.344	4.043.899
Passiver i alt	5.406.468	5.351.588

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	1.187.811	1.237.811
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>2.965</u>	<u>2.965</u>
	<u>50.000</u>	<u>1.190.776</u>	<u>1.240.776</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	98.954	92.351
Andre finansielle omkostninger	<u>29.513</u>	<u>76.189</u>
	<u>128.467</u>	<u>168.540</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-16.633	-30.778
Årets regulering af udskudt skat	<u>17.470</u>	<u>-147.491</u>
	<u>837</u>	<u>-178.269</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	5.470.000	5.470.000
Kostpris 31. december 2022	5.470.000	5.470.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-437.600	-328.200
Årets afskrivninger	-109.400	-109.400
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-547.000	-437.600
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	4.923.000	5.032.400
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.453.376	1.557.122
Heraf forfalder inden for 1 år	-73.043	-102.982
	1.380.333	1.454.140
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	995.658	715.981

5. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RAE Holding ApS, CVR-nr. 39702606, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RAE Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20%

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter RAE Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

René Echberg Marcussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Echberg Marcussen

Direktør

ID: 1c8f7649-9bd2-454b-92bd-e7391cf1f150

Tidspunkt for underskrift: 24-05-2023 kl.: 21:39:14

Underskrevet med MitID



Hans Peter Hartzberg

Navnet returneret af dansk NemID var:

Hans Peter Hartzberg

Revisor

ID: 26054680

Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 06:20:29

Underskrevet med NemID

NEM ID

René Echberg Marcussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Echberg Marcussen

Dirigent

ID: 1c8f7649-9bd2-454b-92bd-e7391cf1f150

Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 09:44:13

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6929c3yYsqm250062025

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.