

Rådyrvænget P/S

c/o Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

CVR-nr. 40 23 98 71

Årsrapport for 2021
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26. april 2022

Niels Gram-Hanssen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Rådyrvænget P/S.

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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 26. april 2022

Direktion

Axel Tobias Vieth

Bestyrelse

Axel Tobias Vieth

Jacob Lund Falkensted

Niels Gram-Hanssen

Jens Juel Ulrich

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Rådyrvænget P/S

Vi har opstillet årsrapporten for Rådyrvænget P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 26. april 2022

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10675

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rådyrvænget P/S
c/o Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

CVR-nr.: 40 23 98 71

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
Stiftet: 30. januar 2019

Hjemsted: Roskilde

Bestyrelse

Axel Tobias Vieth
Jacob Lund Falkensted
Niels Gram-Hanssen
Jens Juel Ulrich

Direktion

Axel Tobias Vieth

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering i, ejerskab samt udlejning og salg af ejendomme samt hermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 283.607, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 4.021.955.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rådyrvænget P/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter udgøres af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 banklån mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er som partnerselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet skattepligten påhviler selskabets kapitalejere. Der indregnes derfor ikke aktuel- og udskudt skat i årsregnskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for tilsvarende ejendomskategori inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakters uopsigelsesperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		654.565	1.397
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>2.176</u>
Resultat før finansielle poster		654.565	3.573
Finansielle omkostninger	2	<u>-370.958</u>	<u>-402</u>
Årets resultat		<u>283.607</u>	<u>3.171</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>283.607</u>	<u>3.171</u>
		<u>283.607</u>	<u>3.171</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>17.700.000</u>	<u>17.700</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>17.700.000</u>	<u>17.700</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.700.000</u>	<u>17.700</u>
Andre tilgodehavender		0	12
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.219</u>	<u>9</u>
Tilgodehavender		<u>8.219</u>	<u>21</u>
Likvide beholdninger		<u>136.680</u>	<u>261</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>144.899</u>	<u>282</u>
Aktiver i alt		<u><u>17.844.899</u></u>	<u><u>17.982</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		400.000	400
Overført resultat		3.621.955	3.339
Egenkapital		4.021.955	3.739
Banker		9.682.573	9.973
Deposita		320.771	320
Langfristede gældsforpligtelser	4	10.003.344	10.293
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	288.300	290
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.000	25
Anden gæld		3.504.300	3.635
Kortfristede gældsforpligtelser		3.819.600	3.950
Gældsforpligtelser i alt		13.822.944	14.243
Passiver i alt		17.844.899	17.982

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	400.000	3.338.348	3.738.348
Årets resultat	0	283.607	283.607
Egenkapital 31. december 2021	400.000	3.621.955	4.021.955

Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabet har ingen ansatte foruden direktøren.		
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>370.958</u>	<u>402</u>
	<u>370.958</u>	<u>402</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021		<u>15.523.898</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>15.523.898</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021		<u>2.176.102</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>2.176.102</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>17.700.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 700 og et afkastkrav på 4,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Værdiansættelsen af ejendommen er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning, idet der er tale om beboelsesejendom med stabil udlejning.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt en individuel fastsat diskonteringsrate på 4%. En regulering af afkastkravet med +/- 0,5% vil medføre nedenstående ændringer i dagsværdien.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,5	4,0	4,5
Dagsværdi	23.600.000	17.700.000	14.160.000
Ændring i dagsværdi	5.900.000	0	-3.540.000

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	10.263	9.970.873	288.300	8.548.206
Deposita	240	240.578	0	240.578
	10.503	10.211.451	288.300	8.788.784

5 Eventualforpligtelser

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker, t.kr. 9.971, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 17.700.

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.

Axel Tobias Vieth

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-310088699919
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 09:39:35
Underskrevet med NemID

Axel Tobias Vieth

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-310088699919
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 09:39:35
Underskrevet med NemID

Lasse Bjørn Nørgård

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-371029051437
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 09:29:14
Underskrevet med NemID

Jacob Lund Falkensted

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-580897535876
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2022 kl.: 09:12:55
Underskrevet med NemID

Niels Gram-Hanssen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-028642081769
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 09:50:37
Underskrevet med NemID

Niels Gram-Hanssen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-028642081769
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 09:50:37
Underskrevet med NemID

Jens Juel Ulrich

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-175431298824
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 09:36:53
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: fc3a06TswuT247513002