

Ejendommen Råmosevej 28 ApS

Råmosevej 28
2750 Ballerup

CVR-nr. 40250492

Årsrapport

01-01-2023 - 31-12-2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 05-04-2024

Flemming Berg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ejendommen Råmosevej 28 ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for Ejendommen Råmosevej 28 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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.

Ballerup, den 23-02-2024

Direktion

Bo Glad Kristiansen
Direktør

Flemming Berg
Direktør

Ejendommen Råmosevej 28 ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendommen Råmosevej 28 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Råmosevej 28 ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 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 opstilling 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.

Næstved, den 23-02-2024

Revisions-Centret ApS

Godkendt revisionsvirksomhed

CVR-nr. 41578513

Brian Vahlkvist
Registreret revisor
mne30103

Ejendommen Råmosevej 28 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendommen Råmosevej 28 ApS Råmosevej 28 2750 Ballerup
Telefon	22 52 38 40
E-mail	flemming@combiwall.com
CVR-nr.	40250492
Stiftelsesdato	11-02-2019
Hjemsted	Ballerup
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
Direktion	Bo Glad Kristiansen Flemming Berg
Revisor	Revisions-Centret ApS Godkendt revisionsvirksomhed Erantisvej 53 4700 Næstved
CVR-nr.	41578513
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland - Fyn Isefjords Alle 5 4300 Holbæk

Ejendommen Råmosevej 28 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsjendom.

Ejendommen Råmosevej 28 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendommen Råmosevej 28 ApS for 2023 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 lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejens forfald.

Eksterne omkostninger

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger består ejendomsskat, forsikring, vand, vedligeholdelse samt leasing af anlæg.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og 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
Bygninger	20-50 år	0-70%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og 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.

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, der indregnes til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Selskabets egenkapital er et udtryk for selskabets nettoaktiver, d.v.s. aktiver med fradrag af hensættelser og gældsforpligtelser.

Hensatte forpligtelser

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.

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.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

Note	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste	350.966	321.846
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.045	-18.676
Driftsresultat	330.921	303.170
Andre finansielle indtægter	35	0
Andre finansielle omkostninger	-132.657	-100.742
Resultat før skat	198.299	202.428
Skat af årets resultat	-43.884	-44.513
Årets resultat	154.415	157.915
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	154.415	157.915
Resultatdisponering	154.415	157.915

Ejendommen Råmosevej 28 ApS

Balance 31. december 2023

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	3.757.800	3.777.845
Materielle anlægsaktiver	3.757.800	3.777.845
Anlægsaktiver	3.757.800	3.777.845
Likvide beholdninger	139.628	55.962
Omsætningsaktiver	139.628	55.962
Aktiver	3.897.428	3.833.807

Ejendommen Råmosevej 28 ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		560.358	405.943
Egenkapital		610.358	455.943
Hensættelser til udskudt skat		113.878	72.414
Hensatte forpligtelser		113.878	72.414
Gæld til kreditinstitutter		2.206.830	2.446.765
Langfristede gældsforpligtelser	1	2.206.830	2.446.765
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		194.402	134.794
Selskabsskat		420	26.840
Anden gæld		771.540	697.051
Kortfristede gældsforpligtelser		966.362	858.685
Gældsforpligtelser		3.173.192	3.305.450
Passiver		3.897.428	3.833.807
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

Noter

2023

2022

1. Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 1.456 til betaling efter mere end 5 år efter regnskabsafslutningstidspunktet.

2. Eventualforpligtelser

Selskabets samlede, resterende leasingforpligtelser udgør t.kr. 33

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende over for tilknyttede virksomheder til fordel for pengeinstitut.

3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabets samlede sikkerhedsstillelser udgør t.kr. 2.650. De til sikkerhed stillede aktiver er indregnet i årsrapporten til en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 3.758.

Selskabets samlede pantsætninger udgør t.kr. 750. De til sikkerhed stillede aktiver er indregnet i årsrapporten til en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 3.758.

Selskabets samlede pantsætninger for engagement i tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 1.300. De til sikkerhed stillede aktiver er indregnet i årsrapporten til en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 3.758.