



**Revisionscentret Padborg**  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Møllegade 2B  
6330 Padborg  
**T** 74 67 15 15  
**E** padborg@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk  
CVR nr. 29 69 56 36  
*FSR - danske revisorer*

## **RAR Bolig ApS**

Engvej 4  
6340 Kruså

CVR-nr. 40 52 26 97

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar til 31. december 2021**  
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. juli 2022

---

Rhea-Sophia Gertrud Maria Raarup  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	8
Balance 31. december 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for RAR Bolig 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 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kruså, den 14. juli 2022

### **Direktion**

Heinrich Walter Birkenbeul  
direktør

### **Bestyrelse**

Rhea-Sophia Gertrud Maria  
Raarup  
formand

Heinrich Walter Birkenbeul

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i RAR Bolig ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for RAR Bolig ApS 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 vor 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 revisorers 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.

Padborg, den 14. juli 2022

Revisionscentret Padborg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

Claus Møller Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne43433

Harry Pharao  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne1153

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

RAR Bolig ApS  
Engvej 4  
6340 Kruså

CVR-nr.: 40 52 26 97

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Aabenraa

### Bestyrelse

Rhea-Sophia Gertrud Maria Raarup, formand  
Heinrich Walter Birkenbeul

### Direktion

Heinrich Walter Birkenbeul, direktør

### Revisor

Revisionscentret Padborg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Møllegade 2B, st.  
6330 Padborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering og holdingvirksomhed, samt køb og salg af fast ejendom, herunder til brug for udlejning til både helårsbeboelse og ferielejligheder/huse, samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.542.975, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.585.086.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for RAR Bolig ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning, der omfatter salg af opstartspakker m.v. og lejeindtægt på udlejningsejendomme med fradrag for omkostninger til reparation, vedligeholdelse, skatter, afgifter, forsikringer og andre direkte omkostninger, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænses ved regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger omfatter udgift til reklame, administration, fællesudgifter, tab på debitorer m.v.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	8-32 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

#### Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris minus nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.484.994</b>	<b>186.311</b>
Personaleomkostninger	1	-229.838	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>2.255.156</b>	<b>186.311</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-156.157	-115.365
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.098.999</b>	<b>70.946</b>
Finansielle indtægter		514	-1.191
Finansielle omkostninger		-100.111	-78.653
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.999.402</b>	<b>-8.898</b>
Skat af årets resultat		-456.427	1.314
<b>Årets resultat</b>		<b>1.542.975</b>	<b>-7.584</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.542.975	-7.584
		<b>1.542.975</b>	<b>-7.584</b>

## Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.268.982	4.850.251
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		497.472	572.360
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>6.766.454</b></u>	<u><b>5.422.611</b></u>
Kapitalandele i kapitalinteresser		106.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>106.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.872.454</b></u>	<u><b>5.422.611</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.133	9.786
Andre tilgodehavender		1.560.898	12.238
Udskudt skatteaktiv		0	455
Periodeafgrænsningsposter		0	12.346
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.586.031</b></u>	<u><b>34.825</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>242.163</b></u>	<u><b>22.961</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.828.194</b></u>	<u><b>57.786</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.700.648</b></u></u>	<u><u><b>5.480.397</b></u></u>

## Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>1.535.086</u>	<u>-7.889</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.585.086</u></b>	<b><u>42.111</u></b>
Anden gæld		<u>1.393.421</u>	<u>3.088.484</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b><u>1.393.421</u></b>	<b><u>3.088.484</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	1.098.754	992.754
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.162	98.707
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.008.903	1.153.215
Selskabsskat		455.972	0
Anden gæld		1.970.450	105.126
Periodeafgrænsningsposter		<u>107.900</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.722.141</u></b>	<b><u>2.349.802</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.115.562</u></b>	<b><u>5.438.286</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.700.648</u></b>	<b><u>5.480.397</u></b>

## Egenkapitaloppørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-7.889	42.111
Årets resultat	0	1.542.975	1.542.975
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>1.535.086</b>	<b>1.585.086</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>		
	kr.	kr.		
<b>1 Personalemkostninger</b>				
Lønninger	227.137	0		
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.701</u>	<u>0</u>		
	<b><u>229.838</u></b>	<b><u>0</u></b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>		
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld		
	Gæld	31. december	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2021	2021	næste år	efter 5 år
	<u>4.081.238</u>	<u>2.492.175</u>	<u>1.098.754</u>	<u>705.334</u>
Anden gæld	<b><u>4.081.238</u></b>	<b><u>2.492.175</u></b>	<b><u>1.098.754</u></b>	<b><u>705.334</u></b>

## Noter

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for pantebrevsgæld, t.kr. 1.464, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 6.269.