



## Ramlov Ejendomme ApS

Mørbjergparken 8  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 41243791

## Årsrapport 01.09.2022 - 31.08.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.12.2023

---

**Henrik Ramlov Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022/23	6
Balance pr. 31.08.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ramlov Ejendomme ApS

Mørbjergparken 8

4000 Roskilde

CVR-nr.: 41243791

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 01.09.2022 - 31.08.2023

## Direktion

Henrik Ramlov Hansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.2022 - 31.08.2023 for Ramlov Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2022 - 31.08.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.09.2022 - 31.08.2023 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 14.12.2023

**Direktion**

**Henrik Ramlov Hansen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Ramlov Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ramlov Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.09.2022 - 31.08.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 14.12.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Thomas Frommelt Hertz**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31543

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at investere i ejendomme samt udlejning af ejendomme.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et overskud på 27 t. kr. mod 157 t.kr. sidste år.

Der henvises til note 1, hvori forudsætninger for den fortsatte drift er beskrevet.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>288.480</b>	<b>472.882</b>
Af- og nedskrivninger	2	(99.152)	(99.151)
<b>Driftsresultat</b>		<b>189.328</b>	<b>373.731</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(1.521)
Andre finansielle omkostninger	3	(125.151)	(142.479)
<b>Resultat før skat</b>		<b>64.177</b>	<b>229.731</b>
Skat af årets resultat	4	(36.732)	(73.141)
<b>Årets resultat</b>		<b>27.445</b>	<b>156.590</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		27.445	156.590
<b>Resultatdisponering</b>		<b>27.445</b>	<b>156.590</b>

# Balance pr. 31.08.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		13.568.433	13.667.585
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>13.568.433</b>	<b>13.667.585</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.568.433</b>	<b>13.667.585</b>
Periodeafgrænsningsposter		16.688	16.688
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.688</b>	<b>16.688</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>81.283</b>	<b>33.976</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>97.971</b>	<b>50.664</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.666.404</b>	<b>13.718.249</b>



**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		6.486.849	6.459.404
<b>Egenkapital</b>		<b>6.526.849</b>	<b>6.499.404</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.361.906	6.570.669
Skyldig skat		36.732	73.141
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>6.398.638</b>	<b>6.643.810</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	208.763	207.077
Deposita		219.900	205.950
Modtagne forudbetalinger fra kunder		26.600	10.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.000	21.168
Gæld til tilknyttede virksomheder		134.930	51.521
Skyldig skat		73.141	48.409
Anden gæld	7	48.583	30.110
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>740.917</b>	<b>575.035</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.139.555</b>	<b>7.218.845</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.666.404</b>	<b>13.718.249</b>
Going concern	1		
Personaleforhold	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	6.459.404	6.499.404
Årets resultat	0	27.445	27.445
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>6.486.849</b>	<b>6.526.849</b>

# Noter

## 1 Going concern

Årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 er aflagt under forudsætning af, at selskabet er going concern. Selskabet har i 2023 modtaget støtteerklæring fra moderselskabet Ramlov Hansen Holding ApS, der har givet tilsagn om løbende tilførsel af likviditet således selskabet kan fortsætte driften.

## 2 Af- og nedskrivninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	99.152	99.151
	<b>99.152</b>	<b>99.151</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	124.052	138.880
Øvrige finansielle omkostninger	1.099	3.599
	<b>125.151</b>	<b>142.479</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	36.732	73.141
	<b>36.732</b>	<b>73.141</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	13.864.577
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.864.577</b>
Af- og nedskrivninger primo	(196.992)
Årets afskrivninger	(99.152)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(296.144)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.568.433</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	208.763	207.077	6.361.906	5.508.258
Skyldig skat	0	0	36.732	0
	<b>208.763</b>	<b>207.077</b>	<b>6.398.638</b>	<b>5.508.258</b>

## 7 Anden gæld (kortfristet)

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Anden gæld i øvrigt	48.583	30.110
	<b>48.583</b>	<b>30.110</b>

## 8 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ramlov Hansen Holding som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.568 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Materielle aktiver**

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.