

Rama Ejendomsselskab ApS

Algade 27, 1. 1.

4000 Roskilde

CVR-nummer 42 78 11 50

Årsrapport

25. oktober 2021 - 30. april 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 3. oktober 2022

Fead Rama
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Rama Ejendomsselskab ApS
Algade 27, 1. 1.
4000 Roskilde

Hjemstedskommune: Roskilde
CVR-nummer: 42 78 11 50
Regnskabsperiode: 25. oktober 2021 - 30. april 2022

Direktion

Sead Rama
Fead Rama

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Kontaktperson:
Ewe Britt Bünsov Brøns

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 25. oktober 2021 - 30. april 2022 for Rama Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25. oktober 2021 - 30. april 2022.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25. oktober 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 14. september 2022

Direktionen:

Sead Rama

Fead Rama

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Rama Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rama Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 25. oktober 2021 - 30. april 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets 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 revisoreres 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 selskabets 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, selskabets 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.

Roskilde, 14. september 2022

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

Ewe Britt Bünsø Brøns
Partner, Registreret revisor
mne3224

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i året været køb af ejendomme og udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår, og selskabet har i løbet af regnskabsåret investeret i 3 udlejningsejendomme. En af disse ejendomme har været udlejet fra januar 2022, mens de øvrige 2 først udlejes fra 1. maj 2022.

Aktiviteterne har været præget af store omkostninger i forbindelse med opstarten af virksomheden, og der endnu ikke har været væsentlige huslejeindtægter.

Der har ikke været andre enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Kapitaltab

Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer, at kapitalen reetableres ved indskud eller ved egen indtjening i løbet af de kommende år.

Usikkerhed om going concern

Selskabets ejere har tilkendegivet, at de fortsat vil støtte selskabet, og årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Støtteerklæring

Selskabets ejere har afgivet erklæring om, at ville støtte selskabet med fornøden driftskapital de kommende 12 måneder.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2021/22
Note	Resultatopgørelse	DKK
	Perioden 25. oktober - 30. april	
	Bruttofortjeneste	-240.268
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-31.029
	Resultat før finansielle poster	-271.297
1	Finansielle omkostninger	-98.628
	Resultat før skat	-369.926
	Skat af årets resultat	0
	Årets resultat	-369.926
	Forslag til resultatdisponering:	
	Overført resultat	-369.926
	Resultatdisponering i alt	-369.926

Note	Balance	2021/22 DKK
	Aktiver pr. 30. april	
	Grunde og bygninger	9.316.021
	Materielle anlægsaktiver	9.316.021
	Anlægsaktiver i alt	9.316.021
	Likvide beholdninger	9.270
	Omsætningsaktiver i alt	9.270
	Aktiver i alt	9.325.291

		2021/22
Note	Balance	DKK
	Passiver pr. 30. april	
	Virksomhedskapital	40.000
	Overført resultat	-369.926
	Egenkapital i alt	-329.926
	Gæld til realkreditinstitutter	949.961
2	Langfristede gældsforpligtelser	949.961
	Gæld til realkreditinstitutter	14.309
	Kreditinstitutter	2.483.076
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.125
	Gæld til associerede virksomheder	6.126.745
	Anden gæld	36.000
	Kortfristede gældsforpligtelser	8.705.256
	Gældsforpligtelser i alt	9.655.217
	Passiver i alt	9.325.291
3	Usikkerhed ved fortsat drift	
4	Eventualaktiver	
5	Eventualforpligtelser	
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 25. oktober - 30. april			
Saldo primo	0	0	0
Kapitalforhøjelse	40	0	40
Årets resultat	0	-370	-370
Egenkapital ultimo	40	-370	-330

Noter

DKK

1 Finansielle omkostninger

Renter associerede virksomheder	43.952
Andre finansielle omkostninger	54.676
Finansielle omkostninger i alt	98.628

2 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	778.372
--	---------

3 Usikkerhed ved fortsat drift

Årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af fortsat drift. Selskabets ledelse forventer, at der fremover fortsat kan opnås den fornødne finansiering af selskabets drift.

Kapitaltab

Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer, at kapitalen re-etableres ved egen indtjening eller ved indskud i løbet af de kommende år.

Støtteerklæring

Selskabets ejere har afgivet erklæring om, at ville støtte selskabet med fornøden driftskapital de kommende 12 måneder.

4 Eventualaktiver

Selskabet har pr. 30. april 2022 et udskudt skatteaktiv på DKK 72.549, som ikke er indregnet i balancen..

5 Eventualforpligtelser

Ingen.

Noter

DKK

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der tinglyst ejerpantebreve for i alt DKK 177.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.000.000, er der tinglyst realkreditpantebreve i grunde og bygninger med nominelt DKK 1.000.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, DKK 2.473.076, er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nominelt DKK 2.500.000.

Grunde og bygninger er i årsrapporten indregnet med DKK 9.316.021.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Selskabets første regnskabsår omfatter perioden 25. oktober 2021 til 30. april 2022 (7 måneder).

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendomme. Momsbelagte indtægter indregnes med fradrag af moms.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

Indtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter og fratrukket andre driftsomkostninger, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger vedr. gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-20 %

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

Anvendt regnskabspraksis

gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Fead Rama

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-707817110125

IP: 128.77.xxx.xxx

2022-10-03 13:21:12 UTC

NEM ID 

Sead Rama

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-111131927828

IP: 128.77.xxx.xxx

2022-10-03 13:24:17 UTC

NEM ID 

Ewe Britt Bünsov Brøns

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Roskilde

Serienummer: CVR:14678093-RID:1266006344193

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-10-03 14:20:08 UTC

NEM ID 

Fead Rama

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-707817110125

IP: 128.77.xxx.xxx

2022-10-03 15:02:08 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JNIB3-7HWZ8-NA4DI-BLKL A-SP55T-QCCQ2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>