

## **Rama Ejendomsselskab ApS**

**Algade 27, 1. 1.**

**4000 Roskilde**

**CVR-nummer 42 78 11 50**

### **Årsrapport**

**1. maj 2022 - 30. april 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. september 2023

---

Fead Rama  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

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

Hjemstedskommune: Roskilde  
CVR-nummer: 42 78 11 50  
Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023

### 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 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 4. september 2023

### 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 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 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 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, 4. september 2023

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

Ewe Britt Bünsø Brøn

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Der har været store udgifter til etablering af udlejningsejendommene i regnskabsåret.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

### 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.

		2022/23	2021/22
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. maj - 30. april</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-205.971</b>	<b>-240</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-142.489	-31
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-348.460</b>	<b>-271</b>
1	Finansielle omkostninger	-265.511	-99
	<b>Årets resultat</b>	<b>-613.971</b>	<b>-370</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-613.971	-370
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-613.971</b>	<b>-370</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. april</b>			
	Grunde og bygninger	10.881.032	9.316
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.881.032</b>	<b>9.316</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.881.032</b>	<b>9.316</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.881.032</b>	<b>9.325</b>



Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. april</b>		
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	-983.896	-370
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-943.896</b>	<b>-330</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	908.915	950
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	82.000	36
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>990.915</b>	<b>986</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	27.505	14
	Kreditinstitutter	187.587	2.483
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	46.730	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.891	45
	Gæld til associerede virksomheder	10.542.300	6.127
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.834.013</b>	<b>8.669</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.824.928</b>	<b>9.655</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.881.032</b>	<b>9.325</b>
3	Eventualaktiver		
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. maj - 30. april			
Saldo primo	40	-370	-330
Årets resultat	0	-614	-614
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>-984</b>	<b>-944</b>

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter associerede virksomheder	191.343	44
Andre finansielle omkostninger	74.167	55
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>265.511</b>	<b>99</b>

**2 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).

**3 Eventualaktiver**

Selskabet har pr. 30. april 2023 et udskudt skatteaktiv på DKK 191.276, som ikke er indregnet i balancen.

**4 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der tinglyst ejerpantebreve for i alt DKK 245.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 971.059, er der tinglyst realkreditpantebreve i grunde og bygninger med nominelt DKK 1.000.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, DKK 187.587, er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nominelt DKK 2.500.000.

Grunde og bygninger er i årsrapporten indregnet med DKK 10.881.032.

## 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.

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i 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 %

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut.

### 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 acontoskatte.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

# PENNEO

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

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

## Fead Rama

### Direktør

Serienummer: 27e1396e-ed77-43b7-8b07-e826cf14e24a

IP: 128.77.xxx.xxx

2023-09-04 13:47:00 UTC



## Sead Rama

### Direktør

Serienummer: 2c2322f8-6bde-4a04-a6a0-6ca5f63c37f9

IP: 128.77.xxx.xxx

2023-09-04 13:48:01 UTC



## Ewe Britt Bünsov Brøns

### Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Roskilde

Serienummer: CVR:14678093-RID:1266006344193

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-09-04 14:50:08 UTC



## Fead Rama

### Dirigent

Serienummer: 27e1396e-ed77-43b7-8b07-e826cf14e24a

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-09-04 15:01:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: GNLDE-2KWZY-DXOLB-QYD55-D60YL-60BWH

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>