

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2022 - 30. APRIL 2023**

**MICHAEL RATJE APS**

**D B Dirchsens Alle 29**

**2791 Dragør**

**CVR-nr. 69 98 76 13**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 11 / 7 2023

---

Michael John Ratje  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-9
Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023	10
Balance pr. 30. april 2023	11-12
Egenkapitalopgørelse pr. 30. april 2023	13
Noter	14-16

**Selskab**

Michael Ratje ApS  
D B Dirchsens Alle 29  
2791 Dragør

CVR-nr. 69 98 76 13

40. regnskabsår

Hjemsted: Dragør

**Direktion**

Michael John Ratje

Christian Bo Ratje

Kirstine Laura Ratje-Johansen

**Revisor**

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Per Kjeldsgaard Jensen, statsautoriseret revisor  
mne27824

**Væsentligste aktiviteter**

Michael Ratje ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive virksomhed med handel og investering, herunder ejendomsinvestering og enhver dermed beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 75.468 mod DKK 139.029 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 3.612.213.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Michael Ratje 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. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 11. juli 2023

#### I direktionen

---

Michael John Ratje  
Direktør

---

Christian Bo Ratje  
Direktør

---

Kirstine Laura Ratje-Johansen  
Direktør

## Til den daglige ledelse i Michael Ratje ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Michael Ratje ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskat overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 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.

Søborg, den 11. juli 2023

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Per Kjeldsgaard Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne27824

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

**Nettoomsætning**

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

**Personaleomkostninger**

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

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.



**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Michael Ratje Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	70-80%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

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

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**PASSIVER****Egenkapital**

Reserve for opskrivninger omfatter regulering af anlægsaktiver fra kostpris til dagsværdi. Opskrivningen bindes på reserve for nettoopskrivninger på egenkapitalen med fradrag af de løbende afskrivninger som kan henføres til opskrivningerne og med fradrag af den tilhørende udskudte skat. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven opløses i takt med afhændelse af de opskrevne aktiver.

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

**Gældsforpligtelser**

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

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
BRUTTOFORTJENESTE	669.573	621.556
1 Personalemkostninger	<u>-569.077</u>	<u>-438.625</u>
INDTJENINGSBIDRAG	100.496	182.931
3 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-2.094</u>	<u>-2.094</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	98.402	180.837
Andre finansielle indtægter	0	31
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.502</u>	<u>-1.916</u>
RESULTAT FØR SKAT	96.900	178.952
2 Skat af årets resultat	<u>-21.432</u>	<u>-39.923</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>75.468</u></u>	<u><u>139.029</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	350.000
Overført resultat	<u>75.468</u>	<u>-210.971</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>75.468</u></u>	<u><u>139.029</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/4 2023</u>	<u>30/4 2022</u>
3 Grunde og bygninger	<u>4.599.798</u>	<u>4.601.892</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>4.599.798</u>	<u>4.601.892</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>4.599.798</u>	<u>4.601.892</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	350.000
Andre tilgodehavender	15.887	15.887
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.858</u>	<u>28.676</u>
TILGODEHAVENDER	<u>19.745</u>	<u>394.563</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>317.551</u>	<u>185.785</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>337.296</u>	<u>580.348</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>4.937.094</u></u>	<u><u>5.182.240</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/4 2023</u>	<u>30/4 2022</u>
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	1.337.241	1.337.241
Overført resultat	2.074.972	1.999.504
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	350.000
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>3.612.213</b>	<b>3.886.745</b>
2 Hensættelse til udskudt skat	648.513	648.053
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>648.513</b>	<b>648.053</b>
2 Skyldigt sambeskatningsbidrag	20.972	52.487
4 Anden gæld	355.188	355.188
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>376.160</b>	<b>407.675</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.194	18.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.855	0
2 Selskabsskat	0	12.078
2 Skyldigt sambeskatningsbidrag	52.487	10.855
Anden gæld	216.672	198.084
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>300.208</b>	<b>239.767</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>676.368</b>	<b>647.442</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.937.094</b>	<b>5.182.240</b>
5 Eventualforpligtelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Reserve for opskriv- ninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/5 2021	200.000	1.337.241	2.210.475	0	3.747.716
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-210.971</u>	<u>350.000</u>	<u>139.029</u>
Egenkapital pr. 1/5 2022	200.000	1.337.241	1.999.504	350.000	3.886.745
Udloddet udbytte	0	0	0	-350.000	-350.000
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>75.468</u>	<u>0</u>	<u>75.468</u>
Egenkapital pr. 30/4 2023	<u><u>200.000</u></u>	<u><u>1.337.241</u></u>	<u><u>2.074.972</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>3.612.213</u></u>

1	Personaleomkostninger	2022/23	2021/22
	Gager og lønninger	552.350	428.044
	Andre omkostninger til social sikring	16.727	10.581
	I ALT	569.077	438.625

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 2 mod 2 i sidste regnskabsår.

## 2 Selskabsskat og udskudt skat

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2021/22
Skyldig pr. 1/5 2022	75.420	648.053	0	0
Betalt vedr. tidligere år	-22.933	0	0	0
Skat af årets resultat	20.972	460	21.432	39.923
Refusion, sambeskatning	0	0	0	0
SKYLDIG PR. 30/4 2023	73.459	648.513		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			21.432	39.923



3 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>I ALT</u>	<u>30/4 2022</u>
Kostpris pr. 1/5 2022	<u>4.357.166</u>	<u>4.357.166</u>	<u>4.357.166</u>
KOSTPRIS PR. 30/4 2023	<u>4.357.166</u>	<u>4.357.166</u>	<u>4.357.166</u>
Opskrivninger pr. 1/5 2022	<u>1.714.411</u>	<u>1.714.411</u>	<u>1.714.411</u>
OPSKRIVNINGER PR. 30/4 2023	<u>1.714.411</u>	<u>1.714.411</u>	<u>1.714.411</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/5 2022	1.469.685	1.469.685	1.467.591
Årets afskrivninger	<u>2.094</u>	<u>2.094</u>	<u>2.094</u>
AF- OG NEDSKR. PR. 30/4 2023	<u>1.471.779</u>	<u>1.471.779</u>	<u>1.469.685</u>
REGN. VÆRDI PR. 30/4 2023	<u><u>4.599.798</u></u>	<u><u>4.599.798</u></u>	<u><u>4.601.892</u></u>

Den regnskabsmæssige værdi af "Grunde og bygninger" uden opskrivninger fratrukket afskrivninger heraf udgør kr. 2.885.387.

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>30/4 2023</u>	<u>30/4 2022</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Anden gæld	<u>355.188</u>	<u>355.188</u>
I ALT	<u><u>355.188</u></u>	<u><u>355.188</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Michael Ratje Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# 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.”

## Christian Bo Ratje

Direktør

På vegne af: Michael Ratje ApS

Serienummer: ddf0e507-ccd6-4fef-8950-57f3206ca7d2

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-07-12 07:34:20 UTC



## Michael John Ratje

Direktør

På vegne af: Michael Ratje ApS

Serienummer: ed55ddc2-f809-4775-bc05-34dc3ac2661d

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-07-12 13:07:19 UTC



## Kirstine Laura Ratje-Johansen

Direktør

På vegne af: Michael Ratje ApS

Serienummer: 9e784c0d-b779-4ce3-9dbd-2b71188f046a

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-07-13 18:02:08 UTC



## Per Kjeldsgaard Jensen

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 19263096

Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision a/s

Serienummer: 66196583-a668-4834-9817-ab91cf078cb1

IP: 176.20.xxx.xxx

2023-07-13 19:30:19 UTC



## Michael John Ratje

Dirigent

På vegne af: Michael Ratje ApS

Serienummer: ed55ddc2-f809-4775-bc05-34dc3ac2661d

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-07-13 20:11:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: FMNKE-5HPE3-AM70T-XYB8Q-OVKEX-CL40V

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