



RevisorGården

Godkendte Revisorer A/S

RÆKMARKEN 6 ApS

Udbyvej 1, B, Markeslev
4300 Holbæk

CVR-nr. 34579911

Årsrapport for 2021

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. februar 2022

Palle Henning Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for RÆKMARKEN 6 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 13. januar 2022

Direktion

Palle Henning Jørgensen
Adm. direktør

Mia Farver Sørensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i RÆKMARKEN 6 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RÆKMARKEN 6 ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i regnskabet. 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 opstilling 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.

Holbæk, den 13. januar 2022

RevisorGården

Godkendte Revisorer A/S

CVR-nr. 19720705

Roland Petersen

Godkendt revisor

mne17408

RÆKMARKEN 6 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	RÆKMARKEN 6 ApS Udbyvej 1, B, Markeslev 4300 Holbæk
CVR-nr.	34579911
Hjemsted	Holbæk
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Palle Henning Jørgensen, Adm. direktør Mia Farver Sørensen, Direktør
Revisor	RevisorGården Godkendte Revisorer A/S Kalundborgvej 60 4300 Holbæk
CVR-nr.	19720705

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at besidde og administrere fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 4,1 mio.kr. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 300 t.kr., hvor en nedgang af afkastkravet med 0,5% - point vil øge den samlede dagsværdi med 400 t.kr. samt en nedgang i lejeindtægterne med 5% vil reducere den samlede dagsværdi med 300 t.kr. jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 344.192, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 4.219.533, og en egenkapital på kr. 2.021.003.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		182.038	154.057
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		300.000	741.765
Driftsresultat		482.038	895.822
Finansielle omkostninger		-38.839	-47.294
Resultat før skat		443.199	848.528
Skat af årets resultat		-99.007	-187.169
Årets resultat		344.192	661.359
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		344.192	661.359
Resultatdisponering		344.192	661.359

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	4.100.000	3.800.000
Materielle anlægsaktiver		4.100.000	3.800.000
Anlægsaktiver		4.100.000	3.800.000
Tilgodehavende selskabsskat		0	4.483
Tilgodehavender		0	4.483
Likvide beholdninger		119.533	70.216
Omsætningsaktiver		119.533	74.699
Aktiver		4.219.533	3.874.699

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.941.003	1.596.811
Egenkapital		2.021.003	1.676.811
Hensættelser til udskudt skat		405.988	325.523
Hensatte forpligtelser		405.988	325.523
Gæld til realkreditinstitutter		1.156.715	1.250.831
Deposita		0	45.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.156.715	1.295.831
Gæld til realkreditinstitutter		99.254	98.933
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.102	16.011
Gæld til associerede virksomheder		430.488	417.781
Selskabsskat		6.555	0
Anden gæld		4.993	28.374
Deposita		60.435	15.435
Kortfristede gældsforpligtelser		635.827	576.534
Gældsforpligtelser		1.792.542	1.872.365
Passiver		4.219.533	3.874.699
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	5		

Noter

	2021	2020
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

Direktionen har ikke modtaget vederlag i regnskabsåret.

2. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme, beboelse	2.300.000	0
Investeringsejendomme, erhverv	1.800.000	300.000

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald indenfor 1 år	Forfald indenfor 1-5 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.156.715	397.019	759.695
	1.156.715	397.019	759.695

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 1.255.969, er der givet pant i ejendommen Rækmarken 6, 4300 Holbæk, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 4.100.000

5. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på ledelsens forventede nettoleje og en afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

For udlejede arealer er medtaget den faktiske lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene. Vejet gennemsnit af anvendte diskoteringsfaktorer ved værdiansættelsen af investeringsejendommen udgør 6,00. Den offentlige ejendomsvurdering andrager t.kr. 3.400.

Følsomhedsanalyse:

De væsentligste faktorer i fastlæggelse af dagsværdien på ejendommen er afkast- og udlejningsprocenten. En ændring i afkastprocenten på + 0,5 vil medføre en ændring i ejendommens dagsværdi på -300 t.kr. og en ændring på -0,5 vil medføre en ændring i ejendommens dagsværdi på +400 t.kr.

Et fald i ejendommens udlejningsprocent på 5 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægterne på 24 t.kr., som vil medføre et fald i dagsværdien på ejendommen på 300 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for RÆKMARKEN 6 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med huslejen.

Vareforbrug

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der direkte kan henføres til at erhverve nettoomsætningen, herunder ejendomsskatter, forbrugsudgifter, forsikringer og vedligeholdelse mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til autodrift, administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4 og

Anvendt regnskabspraksis

8 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.