

## Ejendommen Råmosevej 28 ApS

Råmosevej 28  
2750 Ballerup

CVR-nr. 40250492

## Årsrapport

01-01-2024 - 31-12-2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 09-04-2025

Flemming Berg  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

|  |    |
|--|----|
| Ledespåtegning .....                                 | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... | 4  |
| Virksomhedsoplysninger .....                         | 5  |
| Ledelsesberetning .....                              | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis .....                       | 7  |
| Resultatopgørelse .....                              | 10 |
| Balance .....  | 11 |
| Noter .....  | 13 |

## **Ejendommen Råmosevej 28 ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for Ejendommen Råmosevej 28 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. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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.

Ballerup, den 19-02-2025

#### **Direktion**

Bo Glad Kristiansen  
Direktør

Flemming Berg  
Direktør

**Ejendommen Råmosevej 28 ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ejendommen Råmosevej 28 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Råmosevej 28 ApS for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 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 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 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.

Næstved, den 19-02-2025

**Revisions-Centret ApS**

**Godkendt revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 41578513

Brian Vahlkvist  
Registreret revisor  
mne30103

## Ejendommen Råmosevej 28 ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>  | Ejendommen Råmosevej 28 ApS<br>Råmosevej 28<br>2750 Ballerup                           |
| CVR-nr.              | 40250492   |
| Stiftelsesdato       | 11-02-2019   |
| Hjemsted             | Ballerup   |
| Regnskabsår          | 01-01-2024 - 31-12-2024  |
| <b>Direktion</b>     | Bo Glad Kristiansen<br>Flemming Berg   |
| <b>Revisor</b>       | Revisions-Centret ApS<br>Godkendt revisionsvirksomhed<br>Erantisvej 53<br>4700 Næstved |
| CVR-nr.              | 41578513   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Sparekassen Sjælland - Fyn<br>Isefjords Alle 5<br>4300 Holbæk                          |

**Ejendommen Råmosevej 28 ApS**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsjendom.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Ejendommen Råmosevej 28 ApS for 2024 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, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med huslejens forfald.

### **Eksterne omkostninger**

#### **Ejendommens driftsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger består af grundskyld, ejendomsbidrag, forsikring, vandforbrug samt vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|           | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 20-50 år        | 0-70%            |

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån 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

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, der indregnes til dagsværdi.

### Egenkapital

Selskabets egenkapital er et udtryk for selskabets nettoaktiver, d.v.s. aktiver med fradrag af hensættelser og gældsforpligtelse. Der er ingen særlig reserve under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til realisationsværdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse**

|   | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|---|----------------|----------------|
| Note  | <u>kr.</u>     | <u>kr.</u>     |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>312.635</b> | <b>350.967</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -20.258        | -20.045        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>292.377</b> | <b>330.922</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 516            | 34             |
| Andre finansielle omkostninger                    | -133.015       | -132.657       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>159.878</b> | <b>198.299</b> |
| Skat af årets resultat                            | -35.159        | -43.884        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>124.719</b> | <b>154.415</b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>        |                |                |
| Overført resultat                                 | 124.719        | 154.415        |
| <b>Resultatdisponering</b>                        | <b>124.719</b> | <b>154.415</b> |

Ejendommen Råmosevej 28 ApS

Balance 31. december 2024

|                                 | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                  |                  |
| Investeringsejendomme           |      | 3.750.302        | 3.757.800        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <b>3.750.302</b> | <b>3.757.800</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>3.750.302</b> | <b>3.757.800</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>226.004</b>   | <b>139.628</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>226.004</b>   | <b>139.628</b>   |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>3.976.306</b> | <b>3.897.428</b> |

Ejendommen Råmosevej 28 ApS

**Balance 31. december 2024**

|  | Note | <b>2024</b><br><b>kr.</b> | <b>2023</b><br><b>kr.</b> |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Passiver</b>                        |      |                           |                           |
| Virksomhedskapital                     |      | 50.000                    | 50.000                    |
| Overført resultat                      |      | 685.078                   | 560.358                   |
| <b>Egenkapital</b>                     |      | <b>735.078</b>            | <b>610.358</b>            |
| Hensættelser til udskudt skat          |      | 134.011                   | 113.878                   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>          |      | <b>134.011</b>            | <b>113.878</b>            |
| Gæld til kreditinstitutter             |      | 2.019.751                 | 2.206.830                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> | 1    | <b>2.019.751</b>          | <b>2.206.830</b>          |
| Gæld til kreditinstitutter             |      | 207.808                   | 194.402                   |
| Selskabsskat                           |      | 9.026                     | 420                       |
| Anden gæld                             |      | 870.632                   | 771.540                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |      | <b>1.087.466</b>          | <b>966.362</b>            |
| <b>Gældsforpligtelser</b>              |      | <b>3.107.217</b>          | <b>3.173.192</b>          |
| <b>Passiver</b>                        |      | <b>3.976.306</b>          | <b>3.897.428</b>          |
| Eventualforpligtelser                  | 2    |                           |                           |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger  | 3    |                           |                           |

## Noter

2024

2023

### 1. Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 1.376 mere end 5 år efter regnskabsafslutningstidspunktet.

### 2. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende over for selskab inden for ejerkredsen, CombiWalls ApS, til fordel for pengeinstitut.

### 3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabets samlede sikkerhedsstillelser udgør t.kr. 2.650. De til sikkerhed stillede aktiver er indregnet i årsrapporten til en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 3.750.

Selskabets samlede pantsætninger udgør t.kr. 750. De til sikkerhed stillede aktiver er indregnet i årsrapporten til en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 3.750.

Selskabets samlede pantsætninger over selskaber inden for ejerkredsen udgør t.kr. 1.300. De til sikkerhed stillede aktiver er indregnet i årsrapporten til en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 3.750.