

---

# RanOs Holdings ApS

**CVR-nr.: 37671827**

Brolæggerstræde 6 1  
1211 København K

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**26/06/2023**

---

**Michael Eriksen Stassen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      RanOs Holdings ApS  
Brolæggerstræde 6 1  
1211 København K  
  
e-mailadresse: sme@advokat-marker.dk  
  
CVR-nr.:            37671827  
Regnskabsår:    01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2022 - 31. december 2022 for RanOs Holdings ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Jægersborg, den 26/06/2023

## **Direktion**

Michael Eriksen Stassen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed med investering i fast ejendom samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende, men det skyldes, der har været engangsreparationer af kælderen på Havdrupvej. Der forventes et overskud i 2023 omend en snarlig reparation af skimmelsvamp på Havdrupvej kan komplicere dette.

Grundet den lave egenkapital forventes der et kapitalindskud i forbindelse med selskabets næste investering, som forventes at være i 2023 eller 2024.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2022.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet har af konkurrencemæssige hensyn undladt at oplyse nettoomsætningen jf. årsregnskabslovens §32.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i den periode som lejen omfatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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. Skatten afsættes med 22%.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år  
Installationer 10 år

For ejendommen og er brugstiden sat til 50 år med en scrapværdi på 50%.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>756.545</b>	<b>248.946</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-430.430	-430.430
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>326.115</b>	<b>-181.484</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-996.934	-531.633
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-670.819</b>	<b>-713.117</b>
Skat af årets resultat		178.794	188.100
<b>Årets resultat</b>		<b>-492.025</b>	<b>-525.017</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-492.025	-525.017
<b>I alt</b>		<b>-492.025</b>	<b>-525.017</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		24.879.351	25.309.781
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.879.351</b>	<b>25.309.781</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.879.351</b>	<b>25.309.781</b>
Tilgodehavende skat		769.731	590.937
Andre tilgodehavender		0	15.422
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>769.731</b>	<b>606.359</b>
Likvide beholdninger		61.670	69.917
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>831.401</b>	<b>676.276</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>25.710.752</b>	<b>25.986.057</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.782.163	1.782.163
Overført resultat		-1.642.497	-1.150.472
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>139.666</b>	<b>631.691</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.431.000	14.095.000
Ansvarlig lånekapital		5.180.372	4.327.050
Periodeafgrænsningsposter		7.272	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.618.644</b>	<b>18.422.050</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		17.848	26.753
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.421.106	6.421.106
Deposita		513.488	484.457
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.952.442</b>	<b>6.932.316</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>25.571.086</b>	<b>25.354.366</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>25.710.752</b>	<b>25.986.057</b>

## Noter

### 1. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

### 2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2022**

0