

## **RAR Bolig Duan ApS**

Amaliegade 4A, 2.  
1256 København K

CVR-nr. 43425048

## **Årsrapport 2025**

1. januar 2025 - 31. december 2025

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling, den 13. april 2026

---

Ye Duan  
*Dirigent*

## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Selskabsoplysninger  | 1  |
| Ledelsesberetning  | 2  |
| Ledelsespåtegning  | 3  |
| Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven | 4  |
| Anvendt regnskabspraksis   | 5  |
| Resultatopgørelse  | 8  |
| Aktiver  | 9  |
| Passiver   | 10 |
| Egenkapitalopgørelse   | 11 |
| Noter  | 12 |

## Selskabsoplysninger

### Selskab

RAR Bolig Duan ApS  
Amaliegade 4A, 2.  
1256 København K

CVR-nr.: 43425048

### Direktion

Ye Duan

### Bestyrelse

Thomas E. Bauer  
Ye Duan

### Revisor

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

Simon Morthorst, Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsudvikling, herunder køb, salg og udlejning af ejendomme til helårsbeboelse, samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -73.383 mod DKK -821.928 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK -2.127.057.

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for RAR Bolig Duan 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Vi skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 13. april 2026

### I direktionen

\_\_\_\_\_  
Ye Duan  
Direktør

### I bestyrelsen

\_\_\_\_\_  
Thomas E. Bauer  
Bestyrelsesmedlem

\_\_\_\_\_  
Ye Duan  
Bestyrelsesmedlem

## Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

### Til bestyrelsen og direktionen i RAR Bolig Duan ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RAR Bolig Duan ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 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 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 13. april 2026

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

Simon Morthorst  
Statsautoriseret revisor  
mne29383

## Anvendt regnskabspraksis

### Information om regnskabsklasse

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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 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 eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

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

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "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.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

### Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

### Aktiver

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Passiver

#### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

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

#### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

|                                 | <u>Note</u> | <u>2025</u>    | <u>2024</u>     |
|---------------------------------|-------------|----------------|-----------------|
|                                 |             | DKK            | DKK             |
| <b>Bruttotab</b>                |             | <b>-49.690</b> | <b>-581.928</b> |
| Andre driftsomkostninger        |             | 0              | -240.000        |
| <b>Resultat af primær drift</b> |             | <b>-49.690</b> | <b>-821.928</b> |
| Finansielle omkostninger        |             | -23.693        | 0               |
| <b>Resultat før skat</b>        |             | <b>-73.383</b> | <b>-821.928</b> |
| Skat af årets resultat          |             | 0              | 0               |
| <b>Årets resultat</b>           |             | <b>-73.383</b> | <b>-821.928</b> |

## Resultatdisponering

|   | <u>2025</u>    | <u>2024</u>     |
|---|----------------|-----------------|
|   | DKK            | DKK             |
| Årets resultat foreslås disponeret således: |                |                 |
| Overført til overført resultat              | -73.383        | -821.928        |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>-73.383</b> | <b>-821.928</b> |

## Aktiver

|                      | Note | 31-12-2025      | 31-12-2024            |
|----------------------|------|-----------------|-----------------------|
|                      |      | DKK             | DKK                   |
| Likvide beholdninger |      | <u>0</u>        | <u>229.267</u>        |
| Omsætningsaktiver    |      | <u>0</u>        | <u>229.267</u>        |
| Aktiver i alt        |      | <u><u>0</u></u> | <u><u>229.267</u></u> |

## Passiver

|  | <u>Note</u> | <u>31-12-2025</u> | <u>31-12-2024</u> |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
|  |             | DKK               | DKK               |
| Virksomhedskapital                       |             | 40.000            | 40.000            |
| Overført resultat                        |             | -2.167.057        | -2.093.674        |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b>-2.127.057</b> | <b>-2.053.674</b> |
| Gæld til kreditinstitutter               |             | 39                | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 10.000            | 213.884           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse |             | 2.117.018         | 2.069.057         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b>2.127.057</b>  | <b>2.282.941</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |             | <b>2.127.057</b>  | <b>2.282.941</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                    |             | <b>0</b>          | <b>229.267</b>    |
| Going concern                            | 1           |                   |                   |
| Personaleomkostninger                    | 2           |                   |                   |
| Eventualaktiver                          | 3           |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|  | <b>Virksom-<br/>hedskapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>      |
|--|---------------------------------|------------------------------|-------------------|
|  | DKK                             | DKK                          | DKK               |
| Egenkapital pr. 1. januar 2024           | 40.000                          | -1.271.746                   | -1.231.746        |
| Overført via resultatdisponeringen       |                                 | -821.928                     | -821.928          |
| <b>Egenkapital pr. 1. januar 2025</b>    | <b>40.000</b>                   | <b>-2.093.674</b>            | <b>-2.053.674</b> |
| Overført via resultatdisponeringen       |                                 | -73.383                      | -73.383           |
| <b>Egenkapital pr. 31. december 2025</b> | <b>40.000</b>                   | <b>-2.167.057</b>            | <b>-2.127.057</b> |

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har tabt virksomhedskapitalen. Selskabet er finansieret via lån fra selskabets kapitalejer. Lån er indgået på vilkår af, at lånet først skal tilbagebetales når selskabets økonomiske situation tillader det.

Årsregnskabet er på baggrund heraf aflagt ud fra princippet om fortsat drift.

### 2. Personaleomkostninger

|   | <u>2025</u> |
|---|-------------|
|   | DKK         |
| Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede | <u>0</u>    |

### 3. Eventualaktiver

|  | <u>2025</u>    |
|--|----------------|
|  | DKK            |
| Ikke-indregnede udskudte skatteaktiver som følge af uudnyttede skattemæssige underskud | <u>476.753</u> |