

RAR Bolig Duan ApS

Amaliegade 4A, 2.
1256 København K

CVR-nr. 43425048

Årsrapport 2024

1. januar 2024 - 31. december 2024

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling, den 27. maj 2025

Ye Duan
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

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 -821.928 mod DKK -1.271.746 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK -2.053.674.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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 27. maj 2025

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 2024 - 31. december 2024 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 27. maj 2025

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og 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 brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	20%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjenesten.

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. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2024 DKK	2022/23 DKK
Bruttotab		-581.928	-43.744
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	0	-1.227.950
Andre driftsomkostninger	4	-240.000	0
Resultat af primær drift		-821.928	-1.271.694
Finansielle omkostninger		0	-52
Resultat før skat		-821.928	-1.271.746
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-821.928	-1.271.746

Resultatdisponering

	2024 DKK	2022/23 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	-821.928	-1.271.746
Årets resultat	-821.928	-1.271.746

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		0	870.000
Materielle anlægsaktiver	4	0	870.000
Anlægsaktiver		0	870.000
Likvide beholdninger		229.267	26.754
Omsætningsaktiver		229.267	26.754
Aktiver i alt		229.267	896.754

Passiver

	Note	31-12-2024	31-12-2023
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-2.093.674	-1.271.746
Egenkapital		-2.053.674	-1.231.746
Leverandører af varer og tjenesteydelser		213.884	87.075
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.069.057	2.015.925
Anden gæld		0	25.500
Kortfristede gældsforpligtelser		2.282.941	2.128.500
Gældsforpligtelser		2.282.941	2.128.500
Passiver i alt		229.267	896.754
Going concern	1		
Eventualaktiver	5		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Indbetalt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponeringen		-1.271.746	-1.271.746
Egenkapital pr. 1. januar 2024	40.000	-1.271.746	-1.231.746
Overført via resultatdisponeringen		-821.928	-821.928
Egenkapital pr. 31. december 2024	40.000	-2.093.674	-2.053.674

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>2024</u>
	DKK
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>

3. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2024</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
Nedskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	1.227.950
I alt	<u>0</u>	<u>1.227.950</u>

Noter, fortsat

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I alt	2022/23
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2024	2.097.950	2.097.950	0
Tilgang i året	0	0	2.097.950
Afgang i året	-2.097.950	-2.097.950	0
Kostpris pr. 31. december 2024	0	0	2.097.950
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2024	-1.227.950	-1.227.950	0
Årets nedskrivninger	0	0	-1.227.950
Af- og nedskrivninger, afgang i året	1.227.950	1.227.950	0
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2024	0	0	-1.227.950
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	0	0	870.000
Salgspris, afgang	630.000	630.000	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	-870.000	-870.000	0
Fortjeneste/tab ved afhændelse	-240.000	-240.000	0

5. Eventualaktiver

	2024
	DKK
Ikke-indregnede udskudte skatteaktiver som følge af uudnyttede skattemæssige underskud og skattemæssige mindreafskrivninger på grunde og bygninger	460.608

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Ye Duan

Direktør

Serial number: ye1406@gmail.com

IP: 84.170.xxx.xxx

2025-05-27 11:06:02 UTC



Ye Duan

Bestyrelsesmedlem

Serial number: ye1406@gmail.com

IP: 84.170.xxx.xxx

2025-05-27 11:06:02 UTC



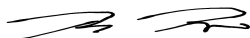
Thomas Eduard Bauer

Bestyrelsesmedlem

Serial number: bauer@kulturgranit.de

IP: 84.44.xxx.xxx

2025-05-27 12:07:32 UTC



Simon Morthorst

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR:
19263096

Statsautoriseret revisor

Serial number: daab987d-dd37-4dd9-8bac-05ebc25b351e

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-05-27 12:16:11 UTC



Ye Duan

Dirigent

Serial number: ye1406@gmail.com

IP: 84.170.xxx.xxx

2025-05-27 13:03:33 UTC



Penneo document key: JLPIE-MIEN3V-DXVM3-ZWUOL-30XJ-55TVP

This document is digitally signed using [Penneo.com](https://penneo.com). The signed data are validated by the computed hash value of the original document. All cryptographic evidence is embedded within this PDF for future validation.

The document is sealed with a Qualified Electronic Seal. For more information about Penneo's Qualified Trust Services, visit <https://eutl.penneo.com>.

How to verify the integrity of this document

When you open the document in Adobe Reader, you should see that the document is certified by **Penneo A/S**. This proves that the contents of the document have not been modified since the time of signing. Evidence of the individual signers' digital signatures is attached to the document.

You can verify the cryptographic evidence using the Penneo validator, <https://penneo.com/validator>, or other signature validation tools.