



Ramlov Ejendomme ApS

Mørbjergparken 8
4000 Roskilde
CVR-nr. 41243791

Årsrapport 01.09.2023 - 31.08.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.11.2024

Henrik Ramlov Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023/24	6
Balance pr. 31.08.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ramlov Ejendomme ApS
Mørbjergparken 8
4000 Roskilde

CVR-nr.: 41243791
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 01.09.2023 - 31.08.2024

Direktion

Henrik Ramlov Hansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.2023 - 31.08.2024 for Ramlov Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2023-31.08.2024.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.09.2023 - 31.08.2024 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 25.11.2024

Direktion

Henrik Ramlov Hansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ramlov Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ramlov Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.09.2023 - 31.08.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 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 opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

København, den 25.11.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Thomas Frommelt Hertz

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31543

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at investere i ejendomme samt udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 139 t. kr. mod 27 t.kr. sidste år.

Selskabets ledelse anser resultatet for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		429.749	288.480
Af- og nedskrivninger	2	(100.366)	(99.152)
Driftsresultat		329.383	189.328
Andre finansielle omkostninger	3	(122.026)	(125.151)
Resultat før skat		207.357	64.177
Skat af årets resultat	4	(68.473)	(36.732)
Årets resultat		138.884	27.445
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		138.884	27.445
Resultatdisponering		138.884	27.445

Balance pr. 31.08.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Grunde og bygninger		13.528.776	13.568.433
Materielle aktiver	5	13.528.776	13.568.433
Anlægsaktiver		13.528.776	13.568.433
Periodeafgrænsningsposter		22.521	16.688
Tilgodehavender		22.521	16.688
Likvide beholdninger		46.940	81.283
Omsætningsaktiver		69.461	97.971
Aktiver		13.598.237	13.666.404

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		6.625.733	6.486.849
Egenkapital		6.665.733	6.526.849
Gæld til realkreditinstitutter		6.151.429	6.361.906
Skyldig skat		68.473	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.219.902	6.361.906
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	210.477	208.763
Deposita		219.900	219.900
Modtagne forudbetalinger fra kunder		26.600	26.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.792	29.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		148.071	134.930
Skyldig skat		36.732	109.873
Anden gæld	7	44.030	48.583
Kortfristede gældsforpligtelser		712.602	777.649
Gældsforpligtelser		6.932.504	7.139.555
Passiver		13.598.237	13.666.404
Going concern	1		
Personaleforhold	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	6.486.849	6.526.849
Årets resultat	0	138.884	138.884
Egenkapital ultimo	40.000	6.625.733	6.665.733

Noter

1 Going concern

Selskabet har i 2024 modtaget støtteerklæring fra moderselskabet Ramlov Hansen Holding ApS, der har givet tilsagn om løbende tilførsel af likviditet såfremt dette er nødvendigt indtil 31.12.2025.

2 Af- og nedskrivninger

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	100.366	99.152
	100.366	99.152

3 Andre finansielle omkostninger

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	120.341	124.052
Øvrige finansielle omkostninger	1.685	1.099
	122.026	125.151

4 Skat af årets resultat

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Aktuel skat	68.473	36.732
	68.473	36.732

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	13.864.577
Tilgange	60.709
Kostpris ultimo	13.925.286
Af- og nedskrivninger primo	(296.144)
Årets afskrivninger	(100.366)
Af- og nedskrivninger ultimo	(396.510)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.528.776

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	210.477	208.763	6.151.429	5.290.193
Skyldig skat	0	0	68.473	0
	210.477	208.763	6.219.902	5.290.193

7 Anden gæld (kortfristet)

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Anden gæld i øvrigt	44.030	48.583
	44.030	48.583

8 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ramlov Hansen Holding som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.529 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af

gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger 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.

Balancen

Materielle aktiver

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:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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