

RaSi Ejendomme A/S

c/o Toft Administration ApS, Bredgade 23C, 4000 Roskilde

CVR-nr. 36 39 21 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2025.

Rasmus Wisti Simonsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for RaSi Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 2. april 2025

Direktion

Rasmus Wisti Simonsen

Bestyrelse

Kathrine Boesen
Formand

Per Wisti Simonsen

Rasmus Wisti Simonsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionærerne i RaSi Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for RaSi Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 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 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.

Aarhus, den 2. april 2025

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Thomas Amby
statsautoriseret revisor
mne29474

Selskabsoplysninger

Selskabet	RaSi Ejendomme A/S c/o Toft Administration ApS Bredgade 23C 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 36 39 21 93 Stiftet: 25. september 2014 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kathrine Boesen, Formand Per Wisti Simonsen Rasmus Wisti Simonsen
Direktion	Rasmus Wisti Simonsen
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Modervirksomhed	RaSi ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at udøve virksomhed med køb og udleje af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi og værdireguleringer i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 1.160 t.kr. mod 810 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.438 t.kr. mod 793 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for indregning af investeringsejendomme. Tidligere blev de indregnet til kostpris fratrukket afskrivninger, men ledelsen har vurderet at indregning til dagsværdi er mere retvisende. Derfor er regnskabspraksis ændret, så ejendommene nu indregnes til dagsværdi.

Der er sket tilpasning af sammenligningstal og ændringen har medført, at resultatet for 2023 er ændret fra -320.645 kr. til +793.025 kr., dvs. en ændring på +1.113.670 kr. Aktiverne i alt er ændret fra 18.563.774 kr. til 23.819.096 kr., dvs. en ændring på +5.255.322 kr. Egenkapitalen er ændret fra 990.891 kr. til 5.291.044 kr., dvs. en ændring på +4.300.153 kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste	1.160.322	809.600
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.823.160	897.775
Resultat før finansielle poster	2.983.482	1.707.375
Andre finansielle indtægter	1.082	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.140.791	-689.612
Resultat før skat	1.843.773	1.017.763
Skat af årets resultat	-406.013	-224.738
Årets resultat	1.437.760	793.025
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.437.760	793.025
Disponeret i alt	1.437.760	793.025

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>31.450.000</u>	<u>23.800.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.450.000</u>	<u>23.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>31.450.000</u>	<u>23.800.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	227	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>27.715</u>	<u>18.785</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>27.942</u>	<u>18.785</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.048</u>	<u>311</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>30.990</u>	<u>19.096</u>
	Aktiver i alt	<u>31.480.990</u>	<u>23.819.096</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2024	2023
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	555.556	555.556
	Overført resultat	6.173.249	4.735.488
	Egenkapital i alt	6.728.805	5.291.044
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.218.160	955.169
	Hensatte forpligtelser i alt	1.218.160	955.169
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	18.712.446	13.835.475
	Deposita	579.575	409.225
	Forudbetalt leje	146.052	100.203
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.438.073	14.344.903
4	Kortfristet del af langfristet gæld	473.352	188.553
	Gæld til pengeinstitutter	190.887	227.074
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.524	44.509
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.547.751	1.261.170
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.686.726	1.387.080
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	143.022	36.454
	Anden gæld	29.690	83.140
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.095.952	3.227.980
	Gældsforpligtelser i alt	23.534.025	17.572.883
	Passiver i alt	31.480.990	23.819.096
5	Oplysninger om dagsværdi		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	555.556	4.735.489	5.291.045
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.437.760</u>	<u>1.437.760</u>
	<u>555.556</u>	<u>6.173.249</u>	<u>6.728.805</u>

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	11.255	0
Andre finansielle omkostninger	1.129.536	689.612
	1.140.791	689.612

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	19.555.858	18.953.633
Tilgang i årets løb	6.923.800	602.225
Afgang i årets løb	-602.225	0
Kostpris 31. december 2024	25.877.433	19.555.858
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	4.244.142	3.346.367
Årets regulering til dagsværdi	1.865.449	897.775
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-537.024	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	5.572.567	4.244.142
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	31.450.000	23.800.000

Selskabets investeringsejendomme består af 7 boligejendomme på i alt 2.362 m² beliggende i Kalundborg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav, bolig, Kalundborg (%)	6,32	6,19
-----------------------------------	------	------

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligudlejningsejendomme anses den aktuelle husleje for at være markedslejen og den aktuelle husleje er derfor anvendt ved beregningen af det normaliserede driftsresultat.

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024
Gæld til pengeinstitutter	19.185.798	473.352	18.712.446
Deposita	579.575	0	579.575
Forudbetalt leje	146.052	0	146.052
	19.911.425	473.352	19.438.073

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 15.805 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	31.450.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.865.449

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.871.500 kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er udstedt pantebreve på i alt 4.383.000 kr. til sikkerhed for gæld til Grundejernes investeringsfond. Pantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rasi ApS, CVR-nr. 36201738, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RaSi Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Tidligere blev investerings ejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Ændringen i regnskabspraksis er foretaget for at give et mere retvisende billede af ejendommenes værdi og selskabets finansielle stilling.

Der er sket tilpasning af sammenligningstal og ændringen har medført, at resultatet for 2023 er ændret fra -320.645 kr. til +793.025 kr., dvs. en ændring på +1.113.670 kr. Aktiverne i alt er ændret fra 18.563.774 kr. til 23.819.096 kr., dvs. en ændring på +5.255.322 kr. Egenkapitalen er ændret fra 990.891 kr. til 5.291.044 kr., dvs. en ændring på +4.300.153 kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende ejendomme, omkostninger vedrørende investerings ejendomme samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-toskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter RaSi Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.