

## **RA Property ApS**

c/o Lundgrens Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 12, 4.  
2900 Hellerup

CVR-nr. 41 00 61 29  
*CVR no. 41 00 61 29*

### **Årsrapport for 2019/20** *Annual report for 2019/20*

(1. regnskabsår)  
*(1st Financial year)*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. juni 2021  
*Adopted at the annual general meeting on 29  
June 2021*

---

Soraya Muriel Narfeldt  
dirigent  
*chairman*

# Indholdsfortegnelse

## *Table of contents*

	Side <i>Page</i>
<b>Påtegninger</b> <b><i>Statements</i></b>	
Ledelsespåtegning <i>Statement by management on the annual report</i>	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab <i>Auditor's report on compilation of the financial statements</i>	2
<b>Ledelsesberetning</b> <b><i>Management's review</i></b>	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	4
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	5
<b>Årsregnskab</b> <b><i>Financial statements</i></b>	
Accounting policies <i>Accounting policies</i>	6
Resultatopgørelse <i>Income Statement</i>	10
Balance <i>Balance Sheet</i>	11
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	13
Noter til årsrapporten <i>Notes to the annual report</i>	14

### **Disclaimer**

*The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.*

# Ledespåtegning

## *Statement by management on the annual report*

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13 December 2019 - 31 December 2020 for RA Property ApS.

The executive board has today discussed and approved the annual report of RA Property ApS for the financial year 13 December 2019 - 31 December 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31 December 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13 December 2019 - 31 December 2020.

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2020 and of the results of the company's operations for the financial year 13 December 2019 - 31 December 2020.

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

In my opinion, management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

The financial statements have not been audited. Management considers the criteria for not auditing the financial statements to be met.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Management recommends that the annual report should be approved by the company in general meeting.

Hellerup, den 29. juni 2021  
*Hellerup, 29 June 2021*

**Direktion**  
*Executive board*

Soraya Muriel Narfeldt  
Adm. direktør  
CEO

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Auditor's report on compilation of the financial statements*

### **Til kapitalejeren i RA Property ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for RA Property ApS for regnskabsåret 13 December 2019 - 31 December 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

### **To the shareholder of RA Property ApS**

We have compiled the financial statements of RA Property ApS for the financial year 13 December 2019 - 31 December 2020 based on the company's bookkeeping records and other information made available by enterprise.

The financial statements comprises a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes.

We performed the engagement in accordance with ISRS 4410, Compilation Engagements.

We have applied our professional expertise to assist the enterprise in the preparation and presentation of the financial statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We complied with the relevant provisions of the Danish Act on Approved Auditors and Audit Firms and FSR - Danish Auditors' Code of Ethics for Professional Accountants, including principles relating to integrity, objectivity, professional competence and due care.

The financial statements and the accuracy and completeness of the information used to compile the financial statements are the enterprise's responsibility.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Auditor's report on compilation of the financial statements*

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, virksomheden 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.

As a compilation engagement is not an assurance engagement, we are not required to verify the accuracy or completeness of the information provided by enterprise for our compilation of the financial statements. Accordingly, we do not express an audit or a review conclusion on whether the financial statements have been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Hellerup, den 29. juni 2021

*Hellerup, 29 June 2021*

CVR-nr. 33 25 68 76

*CVR no. 33 25 68 76*



Rasmus Rolighed Asmussen

Statsautoriseret revisor

*State Authorized Public Accountant*

MNE-nr. mne45874

*MNE no. mne45874*

# Selskabsoplysninger

## *Company details*

### **Selskabet** *The company*

RA Property ApS  
c/o Lundgrens Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 12, 4.  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 41 00 61 29  
*CVR no.:*

Regnskabsperiode: 13 December 2019 - 31 December 2020  
*Reporting period: 13 December 2019 - 31 December 2020*  
Stiftet: 13. december 2019  
*Incorporated: 13 December 2019*

Hjemsted: Gentofte  
*Domicile: Gentofte*

### **Direktion** *Executive board*

Soraya Muriel Narfeldt, adm. direktør (CEO)

### **Revisor** *Auditors*

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## *Management's review*

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at købe, besidde, forvalte, sælge, finansiere (herunder gennem lån fra tredjeparts långivere) og ombytte fast ejendom eller værdipapirer i selskaber, som direkte eller indirekte ejer fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på kr. 135.684, og selskabets balance pr. 31 December 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 95.684.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Hovedparten af selskabets kreditorer er til moderselskabet. Ledelsen forventer at sælge eller nedlukke selskabets aktiviteter i 2021.

Der er herudover efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Business review**

The purpose of the company is to buy, possess, manage, sell, finance (including through loans from third party lenders) and exchange real estate or securities in companies that directly or indirectly own real estate.

### **Financial review**

The company's income statement for the year ended 31 December 2020 shows a loss of kr. 135.684, and the balance sheet at 31 December 2020 shows negative equity of kr. 95.684.

### **Significant events occurring after the end of the financial year**

The majority of the company's creditors are to the parent company. Management expects to sell or shut down the company's operations in 2021.

No other events have occurred after the balance sheetdate which could significantly affect the company's financial position.

# Accounting policies

## Accounting policies

Årsrapporten for RA Property ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019/20 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

The annual report of RA Property ApS for 2019/20 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B, as well as provisions applying to reporting class C entities.

The annual report for 2019/20 is presented in kr.

As 2019/20 is the company's first reporting period, no comparatives have been presented.

### Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including amortisation, depreciation and impairment losses, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company and the value of the liability can be measured reliably.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. On subsequent recognition, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Amortised cost is calculated as the historic cost less any installments and plus/less the accumulated amortisation of the difference between the cost and the nominal amount.



# Accounting policies

## Accounting policies

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

On recognition and measurement, allowance is made for predictable losses and risks which occur before the annual report is presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

### Income statement

#### Gross loss

Gross loss reflects an aggregation of revenue, less costs of other external expenses.

#### Tax on profit/loss for the year

Tax for the year, which comprises the current tax charge for the year and changes in the deferred tax charge, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to the profit/loss for the year and directly in equity as regards the portion that relates to entries directly in equity.

### Balance sheet

#### Tangible assets

Items of land and buildings and fixtures and fittings, tools and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

The depreciable amount is cost less the expected residual value at the end of the useful life. Land is not depreciated.

Cost comprises the purchase price and any costs directly attributable to the acquisition until the date when the asset is available for use.

## Accounting policies

### Accounting policies

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Grunde og bygninger  
*Other buildings*

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Straight-line depreciation is provided on the basis of the following estimated useful lives of the assets:

#### Brugstid

##### Useful life

25 år  
*25 years*

Assets costing less than kr. 14.100 are expensed in the year of acquisition.

#### Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable is impaired, an impairment loss for that individual asset is recognised.

#### Equity

##### Dividends

Proposed dividends are disclosed as a separate item under equity. Dividends are recognised as a liability when declared by the annual general meeting of shareholders.

#### Income tax and deferred tax

Current tax liabilities and current tax receivables are recognised in the balance sheet as the estimated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and tax paid on account.

## **Accounting policies**

### *Accounting policies*

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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

Deferred tax assets, including the tax base of tax losses allowed for carry forward, are measured at the value to which the asset is expected to be realised, either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

### **Liabilities**

Liabilities, are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.

# Resultatopgørelse

## 13 December 2019 - 31 December 2020

### *Income statement*

*13 December 2019 - 31 December 2020*

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u>
		kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-4.431</b>
<i>Gross loss</i>		
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-131.253
<i>Depreciation, amortisation and impairment of property, plant and equipment</i>		<hr/>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-135.684</b>
<i>Profit/loss before net financials</i>		
<b>Resultat før skat</b>		<b>-135.684</b>
<i>Profit/loss before tax</i>		
Skat af årets resultat		0
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		<hr/>
<b>Årets resultat</b>		<b>-135.684</b>
<i>Profit/loss for the year</i>		<hr/> <hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
<i>Recommended appropriation of profit/loss</i>		
Overført resultat		-135.684
<i>Retained earnings</i>		<hr/>
		<b>-135.684</b>
		<hr/> <hr/>

## Balance pr. 31 December 2020

*Balance sheet at 31 December 2020*

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
<i>Assets</i>		
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		2.963.747
	2	<u>2.963.747</u>
<i>Tangible assets</i>		
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Total non-current assets</i>		<u>2.963.747</u>
<b>Assets total</b> <i>Assets total</i>		<u><u>2.963.747</u></u>

## Balance pr. 31 December 2020

*Balance sheet at 31 December 2020*

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>		
<i>Equity and liabilities</i>		
Virksomhedskapital		40.000
<i>Share capital</i>		
Overført resultat		-135.684
<i>Retained earnings</i>		
		<hr/>
<b>Equity total</b>		<b>-95.684</b>
<i>Equity total</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.038.806
<i>Payables to group company's</i>		
Anden gæld		20.625
<i>Other payables</i>		
		<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.059.431</b>
<i>Total current liabilities</i>		
<b>Debt total</b>		<b>3.059.431</b>
<i>Debt total</i>		
<b>Liabilities and equity total</b>		<b>2.963.747</b>
<i>Liabilities and equity total</i>		
Eventualforpligtelser	3	
<i>Contingent liabilities</i>		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	
<i>Mortgages and collateral</i>		

## Egenkapitaloppgørelse

*Statement of changes in equity*

	Virksomheds- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital at 13 December 2019 <i>Equity at 13 December 2019</i>	40.000	0	40.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-135.684	-135.684
<b>Egenkapital at 31 December 2020</b>	<b>40.000</b>	<b>-135.684</b>	<b>-95.684</b>
<b>Equity at 31 December 2020</b>			

## Noter

### Notes

	<u>2019/20</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b> <i>Staff costs</i>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere <i>Average number of employees</i>	<u>0</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
	Grunde og byg- ninger <i>Land and buildings</i>
Kostpris at 13 December 2019 <i>Cost at 13 December 2019</i>	<u>0</u>
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	3.095.000
Kostpris at 31 December 2020 <i>Cost at 31 December 2020</i>	<u>3.095.000</u>
Af- og nedskrivninger at 13 December 2019 <i>Impairment losses and depreciation at 13 December 2019</i>	0
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	131.253
Af- og nedskrivninger at 31 December 2020 <i>Impairment losses and depreciation at 31 December 2020</i>	<u>131.253</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi at 31 December 2020</b>	<u><b>2.963.747</b></u>
<b>Carrying amount at 31 December 2020</b>	
<b>3 Eventualforpligtelser</b> <i>Contingent liabilities</i>	
Ingen. <i>None.</i>	



## **Noter**

### *Notes*

#### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** *Mortgages and collateral*

Ingen.

*None.*