

Resø Ejendomme ApS

Nakskovvej 104, 2500 Valby

CVR-nr. 25 02 47 88

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2023.

Søren Magnus Hausner Bang
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Resø Ejendomme ApS.

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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 19. december 2023

Direktion

Søren Magnus Hausner Bang

Lisbeth Weise Bang

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Resø Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Resø Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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.

Allerød, den 19. december 2023

Piaster Revisorerne

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 16 00 37

Stefan Sølvhøj Johansson

statsautoriseret revisor
mne34123

Selskabsoplysninger

Selskabet	Resø Ejendomme ApS Nakskovvej 104 2500 Valby
	CVR-nr.: 25 02 47 88
	Stiftet: 16. november 1999
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Søren Magnus Hausner Bang Lisbeth Weise Bang
Revisor	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i regnskabsåret bestået af udlejning af en ejendom samt administration heraf.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som udgør 3,5 mio. kr. pr. 30. juni 2023. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder den forventede normalindtjening samt det fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med t.kr. 250, jf. omtale heraf i årsregnskabs note 4.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	106.748	265.161
Værdiregulering af investeringsejendomme	700.000	0
Driftsresultat	806.748	265.161
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.803	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-93.822	-55.064
Resultat før skat	715.729	210.097
3 Skat af årets resultat	-78.525	0
Årets resultat	637.204	210.097
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	637.204	210.097
Disponeret i alt	637.204	210.097

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>3.500.000</u>	<u>2.800.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.500.000</u>	<u>2.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.500.000</u>	<u>2.800.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45.466	702
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	160.960	29.407
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	13.274	0
	Andre tilgodehavender	<u>4.796</u>	<u>46.661</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>224.496</u>	<u>76.770</u>
	Likvide beholdninger	<u>269.876</u>	<u>184.274</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>494.372</u>	<u>261.044</u>
	Aktiver i alt	<u>3.994.372</u>	<u>3.061.044</u>

Balance 30. juni

Passiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	987.879	350.675
	Egenkapital i alt	<u>1.237.879</u>	<u>600.675</u>
Hensatte forpligtelser			
5	Hensættelser til udskudt skat	91.799	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>91.799</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.387.900	0
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	2.345.000
	Anden gæld	83.127	83.281
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.471.027</u>	<u>2.428.281</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	131.780	0
	Anden gæld	61.887	32.088
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>193.667</u>	<u>32.088</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.664.694</u>	<u>2.460.369</u>
	Passiver i alt	<u>3.994.372</u>	<u>3.061.044</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	250.000	-159.422	90.578
Årets overførte overskud eller underskud	0	210.097	210.097
Koncerntilskud	0	300.000	300.000
Egenkapital 1. juli 2022	250.000	350.675	600.675
Årets overførte overskud eller underskud	0	637.204	637.204
	250.000	987.879	1.237.879

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er værdiansat til dagsværdi baseret på det nuværende lejeniveau og bliver kapitaliseret med afkastkrav fastsat af virksomhedens ledelse, på baggrund af markedsforholdene. Dagsværdiansættelsen er baseret på regnskabsmæssige skøn og mindre justeringer af forudsætningerne, der ligger til grund for værdiansættelsen, kan have væsentlig indflydelse på fastsættelsen af den indregnede dagsværdi.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	6.101
Andre finansielle omkostninger	93.822	48.963
	<u>93.822</u>	<u>55.064</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-13.274	0
Årets regulering af udskudt skat	91.799	0
	<u>78.525</u>	<u>0</u>
	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2022	3.369.447	3.369.447
Kostpris 30. juni 2023	<u>3.369.447</u>	<u>3.369.447</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	-569.447	-569.447
Årets regulering til dagsværdi	700.000	0
Regulering til dagsværdi 30. juni 2023	<u>130.553</u>	<u>-569.447</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>3.500.000</u>	<u>2.800.000</u>

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendom er en bolig- og erhvervsejendom på 368 m² (grundareal 599 m²) beliggende i Hvidovre. Investeringsejendommen måles efter erhvervsværdien til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger på normale markedsmæssige vilkår.

Ejendommen er 100% udlejet til en årlig leje på ca. 1.067 kr. pr. m². Ejendommens udlejningsgrad forventes uændret i det kommende år.

Afkastkravet udgør 6,50 % pr. 30. juni 2023. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med t.kr. 250.

Ejendommen er værdiansat til 3,5 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Ejendommens dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret model, som er anvendt konsistent gennem flere år. Værdiansættelsesprocessen baseres på realiseret og forventet drift inklusiv effekt af forbedringer og andre tiltag samt en konkret fastsat afkastprocent. De væsentligste elementer i værdiansættelsen er:

Lejeindtægter

Der tages udgangspunkt i budgetterede lejeindtægter for det kommende år. For ledige arealer er markedslejen forsigtigt anslået. Indtægter fra drifts- og energiregnskaber medtages i relevant omfang. Der korrigeres i relevant omfang for givne lejerabatter. Ved væsentlig tomgang foretages korrektion til den beregnede dagsværdi. Ejendommens normaliserede resultat for 2022/23 er på t.kr. 227,5.

Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger

De driftsomkostninger, som fratrækkes, omfatter væsentligst skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice, forsyning, ejerens andel af drifts- og energiudgifter etc. Hertil kommer omkostninger til administration.

5. Hensættelser til udskudt skat

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2022	0	0
Udskudt skat af årets resultat	<u>91.799</u>	<u>0</u>
	<u>91.799</u>	<u>0</u>

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.519.680	131.780	2.387.900	2.061.205
Anden gæld	83.127	0	83.127	83.127
	2.602.807	131.780	2.471.027	2.144.332

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. juni 2023	3.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	700.000

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 2.565, er der givet pant i selskabets investeringsejendom på t.kr. 3.698, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 3.500 kr. pr. 30. juni 2023.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LISØ Holding ApS, CVR-nr. 34 72 23 23, 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 Resø Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, andre driftsindtægter fratrukket årets ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter og varmebetaling m.m. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten. Lejeindtægten indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens vedligeholdelse og drift, herunder forsikringer og ejendomsskat m.m.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lisbeth Weise Bang

Direktør

Serienummer: 76fd607b-0b9f-419d-af93-d4ccca8b8016

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-12-20 09:35:08 UTC



Søren Magnus Hausner Bang

Direktør

Serienummer: 7a304cd7-b59b-4198-abdf-acbb754714d0

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-12-20 13:23:01 UTC



Søren Magnus Hausner Bang

Dirigent

Serienummer: 7a304cd7-b59b-4198-abdf-acbb754714d0

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-12-20 13:23:01 UTC



Stefan Sølvhøj Johansson

PIASTER REVISORERNE, STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 25160037

Revisor

Serienummer: da55c4fa-9994-40ad-918f-cfa7612f179c

IP: 62.242.xxx.xxx

2023-12-20 13:24:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8TTXU-4430L-I7YNL-8QCEY-N6LO2-PQGHV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**