



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

Resø Ejendomme ApS

Nakskovvej 104, 2500 Valby

CVR-nr. 25 02 47 88

Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2021.

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 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Resø Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 30. november 2021

Direktion

Søren Magnus Hausner 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 2020 - 30. juni 2021 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 revisors 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 30. november 2021

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

Revisor

Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Engholm Parkvej 8
3450 Allerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som udgør 2,8 mio. kr. pr. 30. juni 2021. 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. 200, jf. omtale heraf i årsregnskabs note 4.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et enkeltstående tab på t.kr. 15,9 på debitorer. Tabet er indregnet i regnskabsposten andre eksterne omkostninger.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Moderselskabet har foretaget en gældseftergivelse på t.kr. 300 efter balancedagen med henblik på at styrke egenkapitalen i Resø Ejendomme ApS. Gældseftergivelsen vil i 2021/22 ikke have nogen konsekvenser for årets resultat eller balancesum, men vil derimod påvirke egenkapitalen positivt med t.kr. 300.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttotab	-72.384	-53.371
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Driftsresultat	-72.384	-53.371
3 Øvrige finansielle omkostninger	-62.051	-70.333
Resultat før skat	-134.435	-123.704
Skat af årets resultat	61.076	0
Årets resultat	-73.359	-123.704
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-73.359	-123.704
Disponeret i alt	-73.359	-123.704

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>2.800.000</u>	<u>2.800.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.800.000</u>	<u>2.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.800.000</u>	<u>2.800.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.897	0
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>61.076</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>63.973</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>78.949</u>	<u>85.653</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>142.922</u>	<u>85.653</u>
	Aktiver i alt	<u>2.942.922</u>	<u>2.885.653</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Overført resultat	-159.422	-86.063
Egenkapital i alt	90.578	163.937
Gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	2.345.000	2.345.000
Anden gæld	82.346	37.384
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.427.346	2.382.384
Gæld til tilknyttede virksomheder	325.568	283.117
Anden gæld	99.430	56.215
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	424.998	339.332
Gældsforpligtelser i alt	2.852.344	2.721.716
Passiver i alt	2.942.922	2.885.653

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

2 Særlige poster

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	250.000	37.641	287.641
Årets overførte overskud eller underskud	0	-123.704	-123.704
Egenkapital 1. juli 2020	250.000	-86.063	163.937
Årets overførte overskud eller underskud	0	-73.359	-73.359
	250.000	-159.422	90.578

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.

2. Særlige poster

Selskabet har i året realiseret et enkeltstående tab på t.kr. 15,9 på debitorer. Tabet er indregnet i regnskabsposten andre eksterne omkostninger.

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	12.451	5.168
Andre finansielle omkostninger	<u>49.600</u>	<u>65.165</u>
	<u>62.051</u>	<u>70.333</u>

Noter

	30/6 2021	30/6 2020
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2020	3.369.447	3.369.447
Kostpris 30. juni 2021	3.369.447	3.369.447
Regulering til dagsværdi 1. juli 2020	-569.447	-569.447
Regulering til dagsværdi 30. juni 2021	-569.447	-569.447
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	2.800.000	2.800.000

Selskabets investeringsejendom er en bolig- og erhvervsjendom på 599 m² beliggende i Hvidovre. Investeringsejendommen måles efter erhvervsen 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 ca. 98% udlejet til en årlig leje på ca. 610 kr. pr. m². Ejendommens udlejningsgrad forventes uændret i det kommende år.

Afkastkravet udgør 6,50 % pr. 30. juni 2021. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med t.kr. 200.

Ejendommen er værdiansat til 2,8 mio. kr.

Der har ikke været anvendt eksternt 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 2020/21 er på 182 t.kr.

Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger

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

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2021	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	2.345.000	0	2.345.000	2.345.000
Anden gæld	82.346	0	82.346	82.346
	2.427.346	0	2.427.346	2.427.346

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 2.345, er der givet pant i selskabets investeringsejendom på t.kr. 2.345, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.800 pr. 30. juni 2021.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LISØ Holding ApS, CVR-nr. 34 72 23 23, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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 tilbageførslers 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter fratrukket årets ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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.

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Resø Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Søren Magnus Hausner Bang

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-253007393053

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-12-01 06:09:23 UTC

NEM ID 

Søren Magnus Hausner Bang

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-253007393053

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-12-01 06:09:23 UTC

NEM ID 

Stefan Sølvhøj Johansson

Revisor

Serienummer: CVR:25160037-RID:55324767

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-12-01 07:30:35 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EEE8B-155PT-E3477-NXEKN-48KBO-KEQ44

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 tidsstemplet 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/validate>