

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## **RED Property Advisers P/S**

**Amaliegade 3, 5. sal  
1256 København K.**

**CVR-nr. 30 53 49 99**

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13. maj 2019

---

Bjarne Jensen  
dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31. december 2018	8
Noter	9

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** RED Property Advisers P/S  
Amaliegade 3, 5. sal  
1256 København K.

CVR-nr.: 30 53 49 99  
Hjemsted: København  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

**Direktion** Nicholas Thurø

**Bestyrelse** Bjarne Jensen, formand  
Claus Bælum  
Bo Svensen-Stevns  
Kristian Vinggaard

**Revisor** Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for RED Property Advisers P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2019

**Direktion**

Nicholas Thurø

**Bestyrelse**

Bjarne Jensen  
formand

Claus Bælum

Bo Svensen-Stevns

Kristian Vinggaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i RED Property Advisers P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RED Property Advisers P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern

Helsingør, den 30. april 2019

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30 19 52 64

Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne8285

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RED Property Advisers P/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-Virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende salærindtægter for assistance ved udlejning af ejendomme, serviceydelser, ejendomsadministration mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætning fratrukket vareforbrug og eksterne omkostninger sammendrages i årsrapporten til posten bruttofortjeneste efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklamer, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører onførelsen af det enkelte aktiv.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Indretning af lejede lokaler, 5 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 3-5 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter, henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



## ÅRSREGNSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>66.750.821</b>	<b>53.587.776</b>
Personaleomkostninger	1	-66.645.132	-53.503.686
Afskrivninger	2	-73.049	-62.174
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>32.640</b>	<b>21.916</b>
Finansielle omkostninger		-32.640	-21.916
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Indretning af lejede lokaler	2	51.107	81.812
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	253.087	295.431
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>304.194</b>	<b>377.243</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b>304.194</b>	<b>377.243</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.951.562	15.285.096
Andre tilgodehavender		361.286	353.811
Periodiseringer		31.333	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>7.344.181</b>	<b>15.638.907</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.243.247</b>	<b>8.137.623</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>17.587.428</b>	<b>23.776.530</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>17.891.622</b>	<b>24.153.773</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.003.743	1.155.087
Gæld til tilknyttede virksomheder		97.375	87.375
Partnernes tilgodehavende		12.476.590	16.058.908
Skyldig moms		737.654	3.279.647
Anden gæld		2.076.260	3.072.756
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.391.622</b>	<b>23.653.773</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>17.391.622</b>	<b>23.653.773</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>17.891.622</b>	<b>24.153.773</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	3		
Ejerforhold	4		

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	11.376.237	10.744.875
Arbejdsvederlag	52.942.682	40.878.909
Sociale bidrag	242.562	220.362
Øvrige personaleomkostninger	2.083.651	1.659.540
	<b>66.645.132</b>	<b>53.503.686</b>

	<b>Indretning af lejede lokaler kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 01.01.2018	153.525	552.008
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
<b>Kostpris 31.12.2018</b>	<b>153.525</b>	<b>552.008</b>
Afskrivninger 01.01.2018	71.713	256.577
Årets afskrivninger	30.705	42.344
Afskrivninger vedr. årets afgang	0	0
<b>Afskrivninger 31.12.2018</b>	<b>102.418</b>	<b>298.921</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>51.107</b>	<b>253.087</b>

**3. Eventualforpligtelser**

Ingen.

**4. Ejerforhold**

Følgende kommanditaktionærer er noteret i selskabets kapitalejefortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Nicholas Thurø  
 Bjarne Jensen  
 Claus Bælum  
 Bo Svendsen-Stevns  
 Kristian Vinggaard  
 Jesper Anderson  
 Kjeld Pedersen

# 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.”

## Nicholas Thurø

### Direktør

På vegne af: RED Property Advisers P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-211299618759

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-05-13 21:11:37Z

NEM ID 

## Bjarne Jensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: RED Property Advisers P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-101781031472

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-05-14 16:11:31Z

NEM ID 

## Kristian Vinggaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: RED Property Advisers P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-796798139456

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-05-14 16:33:45Z

NEM ID 

## Bo Svensen-Stevns

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: RED Property Advisers P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-070428257662

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-05-14 19:22:45Z

NEM ID 

## Claus Bælum

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: RED Property Advisers PS

Serienummer: PID:9208-2002-2-807179191951

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-05-15 08:09:31Z

NEM ID 

## Peter Kallermann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-065274315565

IP: 217.74.xxx.xxx

2019-05-15 08:51:46Z

NEM ID 

## Bjarne Jensen

### Dirigent

På vegne af: RED Property Advisers P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-101781031472

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-05-15 11:26:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YKW71-T8VDS-J5JBF-KVK88-TKXXE-7WGEU

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](mailto: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>