

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  
1256 København K**

**CVR-nr. 30534999**

**Årsrapport 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2024

---

Nicholas Thurø  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for RED Property Advisers P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2024

### Direktion

Nicholas Thurø  
administrerende direktør

### Bestyrelse

Bjarne Jensen  
bestyrelsesformand

Kjeld Pedersen

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 2023 - 31. december 2023, 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 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.
- \* 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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 kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 26. april 2024

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Peter Kallermann  
statsautoriseret revisor  
mne8285

Morten Bjerregaard  
statsautoriseret revisor  
mne34299

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	RED Property Advisers P/S Amaliegade 3, 5 1256 København K
CVR-nr.	30534999
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Bjarne Jensen Kjeld Pedersen Kristian Vinggaard
<b>Direktion</b>	Nicholas Thurø
<b>Revisor</b>	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør
CVR-nr.	30195264

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at yde rådgivning på det danske ejendomsmarkedet inden for salg, udlejning, lejerrådgivning og værdiansættelser og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på 0 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på 39.001.817 kr., og en egenkapital på 500.000 kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for RED Property Advisers P/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C..

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

### 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.

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	5 år



## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Forsknings- og udviklingsomkostninger

Forsknings- og udviklingsomkostninger udgiftsføres i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes..

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser til Skattestyrelsen mv.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kapitalejerne og komplementaren.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender på bankkonti.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>46.464.565</b>	<b>71.521.687</b>
Personaleomkostninger	1	-46.452.167	-71.286.189
Af- og nedskrivninger		-145.223	-153.909
Andre driftsomkostninger	2	-9.902	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-142.727</b>	<b>81.589</b>
Finansielle indtægter		177.714	567
Finansielle omkostninger		-34.987	-82.156
<b>Resultat før skat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	434.544	523.063
Indretning af lejede lokaler	4	37.610	104.216
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>472.154</b>	<b>627.279</b>
Deposita	5	417.530	380.822
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>417.530</b>	<b>380.822</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>889.684</b>	<b>1.008.101</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.539.099	22.800.236
Andre tilgodehavender		62.001	1.735
Periodeafgrænsningsposter		26.955	122.269
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.628.055</b>	<b>22.924.240</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>22.484.078</b>	<b>25.038.683</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>38.112.133</b>	<b>47.962.923</b>
<b>Aktiver</b>		<b>39.001.817</b>	<b>48.971.024</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.631.373	629.544
Anden gæld		3.711.657	3.944.863
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		33.158.787	43.896.617
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>38.501.817</b>	<b>48.471.024</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>38.501.817</b>	<b>48.471.024</b>
<b>Passiver</b>		<b>39.001.817</b>	<b>48.971.024</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

**Egenkapitaloppgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	0	0
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>500.000</b>

## Noter

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	44.369.377	69.314.933
Pensioner	1.583.256	1.631.197
Andre omkostninger til social sikring	499.534	340.059
	<b>46.452.167</b>	<b>71.286.189</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	36	41
Variabelt overskud til kapitalpartnerne indgår under personaleomkostninger.		
<b>2. Andre driftsomkostninger</b>		
Tab ved salg af driftsmidler	9.902	0
	<b>9.902</b>	<b>0</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	1.056.994	843.863
Tilgang i årets løb	0	213.131
Afgang i årets løb	-23.765	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.033.229</b>	<b>1.056.994</b>
Af- og nedskrivninger primo	-533.931	-449.699
Årets afskrivninger	-78.617	-84.232
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	13.863	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-598.685</b>	<b>-533.931</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>434.544</b>	<b>523.063</b>
<b>4. Indretning af lejede lokaler</b>		
Kostpris primo	486.556	486.556
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>486.556</b>	<b>486.556</b>
Af- og nedskrivninger primo	-382.340	-312.663
Årets afskrivninger	-66.606	-69.677
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-448.946</b>	<b>-382.340</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>37.610</b>	<b>104.216</b>
<b>5. Deposita</b>		
Kostpris primo	380.822	364.966
Tilgang i årets løb	36.708	15.856
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>417.530</b>	<b>380.822</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>417.530</b>	<b>380.822</b>

## Noter

### 6. Eventualforpligtelser

Virksomheden har indgået operationel lejeaftale vedrørende lejemålet i København, som kan opsiges med 6 måneders varsel. Lejeforpligtelsen i opsigelsesperioden udgør 1.124.928 kr.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

# 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.”

## Bjarne Jensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: RED Property Advisers P/S

Serienummer: 96b622c6-740c-472f-a9d1-364833aafb8c

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-26 07:12:48 UTC



## Kjeld Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: RED Property Advisers P/S

Serienummer: 0648e258-bdf4-4bab-98dd-f95a7bf2d47f

IP: 31.3.xxx.xxx

2024-04-26 07:50:06 UTC



## Nicholas Thurø

### Direktør og dirigent

På vegne af: RED Property Advisers P/S

Serienummer: 7d193147-247a-4e79-b906-bc95814eda0b

IP: 31.3.xxx.xxx

2024-04-26 07:58:56 UTC



## Kristian Vinggaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: RED Property Advisers P/S

Serienummer: 0c2524b9-8399-4b14-8ade-c49e79890799

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-04-28 09:19:29 UTC



## Morten Bo Bjerregaard

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: cb653e79-2173-4f3d-9731-6dd25fef0cf2

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-28 09:25:39 UTC



## Peter Kallermann

### KALLERMANN REVISION A/S STATS-AUTORISERET REVISIONSFIRMA

CVR: 30195264

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: c4f35ddb-c72c-4f36-b525-42263d2df6c0

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-04-28 13:37:19 UTC



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**