



## DM REVISION

Registreret Revisionsanpartsselskab

Ulstrupvej 10

DK-4682 Tureby

Telefon 56 20 60 00

Cvr.nr. 14 56 93 91

Email: [info@dm-revision.dk](mailto:info@dm-revision.dk)

Web: [www.dm-revision.dk](http://www.dm-revision.dk)

# ÅRSRAPPORT 2022

## REØ ApS

Rungsted Havn 30  
2960 Rungsted Kyst

CVR nr. 31183111

### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 19. juni 2023

### Dirigent

Önder Demirbas

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

# Selskabsoplysninger

## Selskab

REØ ApS  
Rungsted Havn 30  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 31183111  
Stiftelsesdato: 1. december 2007  
Hjemsted: Hørsholm Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Bestyrelse

Selskabet har ingen bestyrelse

## Direktion

Önder Demirbas

## Revisor

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision  
Ulstrupvej 10  
4682 Tureby

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 19. juni 2023

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 for REØ ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser betingelserne for, at undlade revision for opfyldt og har besluttet fortsat, at fravælge revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 19. juni 2023

**Direktion:**

Önder Demirbas

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i REØ ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for REØ ApS for regnskabsåret 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsafklæggelse 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 (IEASBA Code), 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 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.

Vi er ikke uafhængige i forhold til erklæringsafgivelsen.

Tureby, den 19. juni 2023

## Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision

CVR-nr. 14569391

Merete Leth

Registreret revisor, FSR - danske revisorer  
mne15510

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift af erhvervsejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2022 et resultat før skat på kr. 993.851.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for REØ ApS 2022 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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 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 indregning eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres eksklusiv moms og rabatter.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens løbende driftsomkostninger herunder ejendomsskatter, fællesudgifter, lejeudgifter mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer, der omfatter gældsbeholdninger, der forventes beholdt til udløb, måles amortiseret kostpris.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige restværdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er optaget til nominal værdi, svarende til kurs 100.

### Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.



# Anvendt regnskabspraksis

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt, der omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, er målt til amortiseret kostpris sædvanligvis svarende til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste/-tab	310.866	374.171
Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>-56.727</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>310.866</u></b>	<b><u>317.444</u></b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	756.802	0
Andre finansielle indtægter	9.533	10.375
Andre finansielle omkostninger	<u>-83.350</u>	<u>-82.904</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b><u>993.851</u></b>	<b><u>244.915</u></b>
1. Skat af årets resultat	<u>-218.636</u>	<u>-53.900</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>775.215</u></b>	<b><u>191.015</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>775.215</u>	<u>191.015</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>775.215</u></b>	<b><u>191.015</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2. Investeringsejendomme	5.200.000	4.443.198
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.200.000</b>	<b>4.443.198</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	691.595	717.672
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>691.595</b>	<b>717.672</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.891.595</b>	<b>5.160.870</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	167.078	12.360
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>167.078</b>	<b>12.360</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	561.382	571.171
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>561.382</b>	<b>571.171</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>728.460</b>	<b>583.531</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>6.620.055</b>	<b>5.744.401</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.739.550	964.336
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.864.550</u></b>	<b><u>1.089.336</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	492.624	273.988
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>492.624</u></b>	<b><u>273.988</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	915.842	1.139.677
Anden gæld	2.895.663	2.834.878
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.811.505</u></b>	<b><u>3.974.555</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	224.000	224.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	105.442
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.353	25.000
Anden gæld	52.079	52.080
Periodeafgrænsningsposter	126.944	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>451.376</u></b>	<b><u>406.522</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.262.881</u></b>	<b><u>4.381.077</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>6.620.055</u></b>	<b><u>5.744.401</u></b>

3. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2022	2021
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af eventualskatter	-218.636	-53.900
	<b>-218.636</b>	<b>-53.900</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	4.836.375	4.836.375
Årets opskrivninger	756.802	0
Afskrivninger, primo	-393.177	-336.450
Årets afskrivninger	0	-56.727
	<b>5.200.000</b>	<b>4.443.198</b>

Erhvervsejendommene opført til tkr. 5.200 består af 2 stk. erhvervsejendomme i Hørsholm kommune.

Ejendommens dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat krav til afkast.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6% for erhvervsejendommene.

Denne er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv.

### 3. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 1.140, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tkr. 5.200.

Selskabet har ikke påtaget sig pantsætninger eller stillet sikkerhed udover sædvanlige forretningsmæssige.

# 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.”

## Önder Demirbas

Direktør 1

Serienummer: dd0c3bfc-2be9-4905-8874-3272cc5818b0

IP: 2.130.xxx.xxx

2023-06-19 15:29:05 UTC



## Merete Leth

Registreret revisor

På vegne af: Registreret Revisionsanpartsselskab DM ...

Serienummer: CVR:14569391-RID:1063185549815

IP: 80.209.xxx.xxx

2023-06-19 15:36:44 UTC



## Önder Demirbas

Dirigent

Serienummer: dd0c3bfc-2be9-4905-8874-3272cc5818b0

IP: 2.130.xxx.xxx

2023-06-19 15:54:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: USE30-E0PEB-4SAVO-VTHSM-4MUVE-7XXN1

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>