

# **R.S.E Ejendomme ApS**

Hadsundvej 45, 1., 9000 Aalborg

CVR-nr. 31 49 06 26

## **Årsrapport**

**1. januar 2021 - 30. juni 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2022.

---

Rasmus Steen Eriksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar 2021 - 30. juni 2022</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022 for R.S.E 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. december 2022

### Direktion

Rasmus Steen Eriksen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til anpartshaverne i R.S.E Ejendomme ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for R.S.E Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 9. december 2022

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

**Michael B. Madsen**

statsautoriseret revisor  
mne47887

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	R.S.E Ejendomme ApS Hadsundvej 45, 1. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 31 49 06 26
	Stiftet: 12. juni 2008
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 30. juni
<b>Direktion</b>	Rasmus Steen Eriksen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	R. S. E Holding ApS CVR-nr.: 40 11 37 46

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og investere i ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 749.898 mod 500.712 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.882.338 mod 100.915 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årsrapporten dækker over en regnskabsperiode fra 1. januar 2021 til 30. juni 2022. Begrundelsen for omlægningen er, at selskabet er blevet opkøbt af R.S.E Holding ApS og dermed vil følge moderselskabets regnskabsår.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/1 2021 - 30/6 2022	1/1 2020 - 31/12 2020
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>749.898</b>	<b>500.712</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.130.557	0
1 Personaleomkostninger	-178.919	-379.809
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.701.536</b>	<b>120.903</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	9.187
Andre finansielle indtægter	0	1
2 Øvrige finansielle omkostninger	-6.241	-730
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.695.295</b>	<b>129.361</b>
Skat af årets resultat	-812.957	-28.446
<b>Årets resultat</b>	<b>2.882.338</b>	<b>100.915</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	422.000
Overføres til overført resultat	2.882.338	0
Disponeret fra overført resultat	0	-321.085
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.882.338</b>	<b>100.915</b>



**Balance**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>30/6 2022</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	<u>11.425.000</u>	<u>8.294.443</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.425.000</u>	<u>8.294.443</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.425.000</u></b>	<b><u>8.294.443</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.073	449.400
Andre tilgodehavender	<u>28.133</u>	<u>1.346</u>
Tilgodehavender i alt	<u>66.206</u>	<u>450.746</u>
Likvide beholdninger	<u>924.781</u>	<u>413.643</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>990.987</u></b>	<b><u>864.389</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.415.987</u></b>	<b><u>9.158.832</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>30/6 2022</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	10.024.154	7.136.163
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	422.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>10.149.154</u></b>	<b><u>7.683.163</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.861.979	1.173.256
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.861.979</u></b>	<b><u>1.173.256</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	192.400	158.300
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>192.400</u>	<u>158.300</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	18.906
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	114.795	28.446
Anden gæld	61.665	96.761
Periodeafgrænsningsposter	22.994	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>212.454</u>	<u>144.113</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>404.854</u></b>	<b><u>302.413</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>12.415.987</u></b>	<b><u>9.158.832</u></b>

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5 **Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	7.136.163	422.000	7.683.163
Udloddet udbytte	0	0	-422.000	-422.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.887.991	0	2.887.991
	<b>125.000</b>	<b>10.024.154</b>	<b>0</b>	<b>10.149.154</b>

## Noter

---

	1/1 2021 - 30/6 2022	1/1 2020 - 31/12 2020
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	150.000	317.400
Pensioner	24.375	57.120
Andre omkostninger til social sikring	4.544	5.289
	<b>178.919</b>	<b>379.809</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	6.241	730
	<b>6.241</b>	<b>730</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	8.294.443	8.294.443
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>	<b>8.294.443</b>	<b>8.294.443</b>
Regulering til dagsværdi vedrørende virksomhedsoverdragelse	3.130.557	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2022</b>	<b>3.130.557</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b>11.425.000</b>	<b>8.294.443</b>

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

#### 5. Eventualposter

##### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med R.S.E Holding ApS, CVR-nr. 40113746, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Noter

---

### 5. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Selskabet er udtrådt af sambeskatningen med det tidligere administrationsselskab ELA ApS pr. 31. maj 2021 og hæfter for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen frem til tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for R.S.E 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. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar 2021 - 30. juni 2022. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## 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 og kontantbeholdninger.

## 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 R.S.E Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

#### Gældsforpligtelser

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.