

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar- 31. december 2023**

**RH Greve ApS**  
Søbredden 22  
4000 Roskilde

CVR nr. 32468403

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 13. juni 2024

**Dirigent**

Thomas Erringsø

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

# Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for RH Greve ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Selskabets årsrapport for 2023 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 5. juni 2024

## Direktion

Thomas Erringsø

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til ledelsen i RH Greve ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RH Greve ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisoreres 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Ringsted, den 5. juni 2024

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor  
mne10489

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for RH Greve ApS for regnskabsåret 2023 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, driftsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinter og -tab vedrørende værdipapirer, tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat,.

## Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## **Tilgodehavender**

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

## **Værdipapirer**

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen. Unoterede værdipapirer måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien nedskrives til denne lavere værdi.

## **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

## **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

## **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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

## **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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



## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	917.121	938.072
1. Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b><u>917.121</u></b>	<b><u>938.072</u></b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	-17.667	0
Andre finansielle indtægter	642.282	34.446
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-504.395</u>	<u>-400.848</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b><u>1.037.341</u></b>	<b><u>571.670</u></b>
Skat af årets resultat	<u>-232.174</u>	<u>-125.767</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>805.167</u></b>	<b><u>445.903</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	900.000	0
Overført resultat	<u>-94.833</u>	<u>445.903</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>805.167</u></b>	<b><u>445.903</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
Investeringsejendomme	17.600.000	17.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.600.000</b>	<b>17.600.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>17.600.000</b>	<b>17.600.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	162.430	22.986
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>162.430</b>	<b>22.986</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.903.450	3.890.617
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>3.903.450</b>	<b>3.890.617</b>
Likvide beholdninger	922.490	138.695
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>922.490</b>	<b>138.695</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>4.988.370</b>	<b>4.052.298</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>22.588.370</b>	<b>21.652.298</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	8.111.280	8.206.113
Udbytte for regnskabsåret	900.000	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>9.136.280</b>	<b>8.331.113</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.311.860	1.311.860
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>1.311.860</b>	<b>1.311.860</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	10.874.761	11.081.064
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.874.761</b>	<b>11.081.064</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	234.800	117.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.625	25.000
Selskabsskat	216.784	118.888
Anden gæld	777.260	666.473
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.265.469</b>	<b>928.261</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>12.140.230</b>	<b>12.009.325</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>22.588.370</b>	<b>21.652.298</b>
3. Væsentlige aktiviteter		
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5. Eventualposter		
6. Dagsværdireguleringer		

## Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	8.206.113	7.760.210
Overført fra resultatdisponering	-94.833	445.903
<b>Ultimo</b>	<b>8.111.280</b>	<b>8.206.113</b>
<b>Udbytte</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	900.000	0
<b>Ultimo</b>	<b>900.000</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>9.136.280</b>	<b>8.331.113</b>

# Noter

---

## 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede 1 0

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 10.698 efter 5 år.

## 3. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at erhverve, udleje eller sælge 20 ejerlejligheder i Engboparken på Jerismosevej i Greve.

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 11.144, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 17.600.

## 5. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

### Børsnoterede aktier

## 6. Dagsværdireguleringer

Dagsværdi 31. december 2023	2.968.762
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	356.913
Dagsværdiniveau	1

### Information om dagsværdiniveauer

#### Niveau 1:

Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

#### Niveau 2:

Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

#### Niveau 3:

Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Thomas Erringsø

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Erringsø

Direktør

ID: 35dd7eb9-d37a-45ff-b295-e33e64ea91a1

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 14:03:06

Underskrevet med MitID



## Thomas Erringsø

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Erringsø

Dirigent

ID: 35dd7eb9-d37a-45ff-b295-e33e64ea91a1

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 14:03:06

Underskrevet med MitID



## Tom Sønderup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Sønderup

Revisor

ID: f912a5ff-63ee-4054-bfe1-b6fe6350ab8a

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 15:40:48

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 89a762YuhWj251861499

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).