

Repsej Rednas Ejendomme ApS

Grants Alle 42, 2900 Hellerup

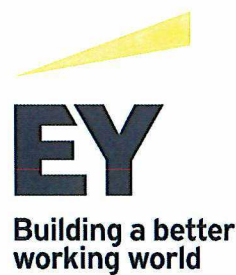
CVR-nr. 35 82 53 20

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2022

Dirigent:

.....
Jesper Sander Pedersen



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Repsej Rednas Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

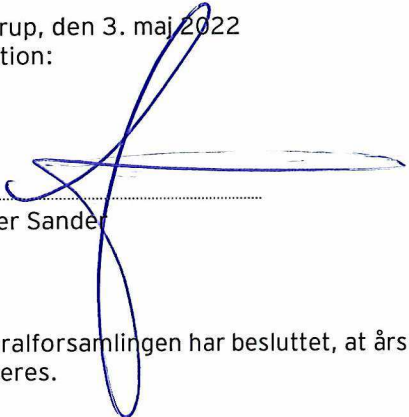
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 3. maj 2022
Direktion:



.....
Jesper Sander

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Repsej Rednas Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Repsej Rednas Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

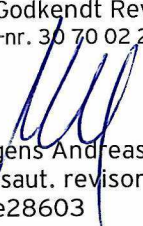
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 (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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 3. maj 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreasen
statsaut. revisor
mne28603

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Repsej Rednas Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Grants Alle 42, 2900 Hellerup
CVR-nr.	35 82 53 20
Stiftet	8. april 2014
Hjemstedskommune	Hellerup
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Sander
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af ejendomme samt dertilhørende aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 2.904.484 kr. mod et overskud på 1.915.962 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 6.919.276 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	1.316.786	770.845
2	Personaleomkostninger	-71.500	-53.500
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-6.518	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.238.768	717.345
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.193.805	2.234.100
	Resultat før finansielle poster	4.432.573	2.951.445
3	Finansielle omkostninger	-708.876	-495.084
	Resultat før skat	3.723.697	2.456.361
4	Skat af årets resultat	-819.213	-540.399
	Årets resultat	2.904.484	1.915.962
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	2.904.484	1.915.962
		2.904.484	1.915.962

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver	45.938.462	33.030.000
6	Investeringsejendomme	26.072	32.590
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	8.653.350
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>45.964.534</u>	<u>41.715.940</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>45.964.534</u>	<u>41.715.940</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.700	3.528
		<u>2.700</u>	<u>3.528</u>
	Likvide beholdninger	<u>103.634</u>	<u>1.080.150</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>106.334</u>	<u>1.083.678</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>46.070.868</u></u>	<u><u>42.799.618</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance		2021	2020
Note	kr.		
PASSIVER			
	Egenkapital	50.000	50.000
	Selskabskapital	6.869.276	3.964.792
	Overført resultat	6.919.276	4.014.792
	Egenkapital i alt	2.417.869	1.711.289
	Hensatte forpligtelser	2.417.869	1.711.289
	Udskudt skat	2.417.869	1.711.289
	Hensatte forpligtelser i alt	2.417.869	1.711.289
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser	299.107	350.196
	Gæld til realkreditinstitutter	35.580.581	35.980.744
	Gæld til tilknyttede virksomheder	35.879.688	36.330.940
	Kortfristede gældsforpligtelser	50.351	49.777
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	159.737	47.104
	Skyldig selskabsskat	1.591	128.198
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	321.460	236.688
	Deposita	320.897	280.830
	Anden gæld	854.036	742.597
	Gældsforpligtelser i alt	36.733.724	37.073.537
	PASSIVER I ALT	46.070.869	42.799.618

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	2.048.830	2.098.830
Overført via resultatdisponering	0	1.915.962	1.915.962
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	3.964.792	4.014.792
Overført via resultatdisponering	0	2.904.484	2.904.484
Egenkapital 31. december 2021	50.000	6.869.276	6.919.276

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Repsej Rednas Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2021 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Nettoomsætningen består af lejeindtægter. Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i overensstemmelse med IAS 18 i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er lejeindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi som er beregnet udefra mulige lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger, kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Tilgodehavender

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

kr.	2021	2020
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	71.500	53.500
	<u>71.500</u>	<u>53.500</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	699.837	485.542
Andre finansielle omkostninger	9.039	9.542
	<u>708.876</u>	<u>495.084</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	112.633	47.104
Årets regulering af udskudt skat	706.580	493.295
	<u>819.213</u>	<u>540.399</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2021	25.078.315	32.590	8.653.350	33.764.255
Tilgange	1.061.308	0	0	1.061.308
Overført	8.653.350	0	-8.653.350	0
Kostpris 31. december 2021	34.792.973	32.590	0	34.825.563
Opskrivninger 1. januar 2021	7.951.685	0	0	7.951.685
Årets værdireguleringer	3.193.804	0	0	3.193.804
Opskrivninger 31. december 2021	11.145.489	0	0	11.145.489
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	0	0	0
Afskrivninger	0	6.518	0	6.518
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	6.518	0	6.518
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	45.938.462	26.072	0	45.964.534

For oplysning om forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi, henvises der til note 6.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

6 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er baseret på et gennemsnitligt afkastkrav på 3,25 % og en markedsleje på i alt t.kr. 1.493 for selskabets ejendomsportefølje.

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	349.458	50.351	299.107	111.192
Gæld til tilknyttede virksomheder	35.580.581	0	35.580.581	0
	35.930.039	50.351	35.879.688	111.192

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Repsej Rednas ApS som administrations-selskab og hæfter begrænset og subsidært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2019.

9 Sikkerhedsstillelser

Der er stillet sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, 349 t.kr. Den samlede regnskabs-mæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 17.010 t.kr.