

# Repsej Rednas Ejendomme ApS

Grants Alle 42, 2900 Hellerup

CVR-nr. 35 82 53 20

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2023

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 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 6. juni 2023  
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 2022 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 revisors 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 6. juni 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30.70.02.28



Mogens Andreasen  
statsaut. revisor  
mne28603



Jacob Thøgersen  
statsaut. revisor  
mne49102

## 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	Gentofte
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 2022 udviser et underskud på 6.401.898 kr. mod et overskud på 2.904.484 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 517.378 kr.

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af selskabets ejendomsportefølje.

#### 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.	2022	2021
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.445.400	1.316.786
2	Personaleomkostninger	-88.000	-71.500
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-6.518	-6.518
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.350.882	1.238.768
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-8.842.142	3.193.805
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-7.491.260	4.432.573
3	Finansielle omkostninger	-716.302	-708.876
	<b>Resultat før skat</b>	-8.207.562	3.723.697
4	Skat af årets resultat	1.805.664	-819.213
	<b>Årets resultat</b>	<u>-6.401.898</u>	<u>2.904.484</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-6.401.898	2.904.484
		<u>-6.401.898</u>	<u>2.904.484</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	37.096.320	45.938.462
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.554	26.072
		<u>37.115.874</u>	<u>45.964.534</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>37.115.874</u>	<u>45.964.534</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.450	2.700
		<u>20.450</u>	<u>2.700</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	648.778	103.634
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>669.228</u>	<u>106.334</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>37.785.102</u></u>	<u><u>46.070.868</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	467.378	6.869.276
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>517.378</u>	<u>6.919.276</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	471.164	2.417.869
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>471.164</u>	<u>2.417.869</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	260.813	299.107
	Gæld til tilknyttede virksomheder	35.704.530	35.580.581
		<u>35.965.343</u>	<u>35.879.688</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	50.198	50.351
	Skyldig selskabsskat	141.041	159.737
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.509	1.591
	Deposita	299.125	321.460
	Anden gæld	332.344	320.896
		<u>831.217</u>	<u>854.035</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>36.796.560</u>	<u>36.733.723</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>37.785.102</u>	<u>46.070.868</u>

- 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 2021	50.000	3.964.792	4.014.792
Overført via resultatdisponering	0	2.904.484	2.904.484
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>6.869.276</b>	<b>6.919.276</b>
Overført via resultatdisponering	0	-6.401.898	-6.401.898
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>467.378</b>	<b>517.378</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Repsej Rednas Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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 rentekomkostninger 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

##### Investeringsejendomme

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

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

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

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

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 tabs-erfaringer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats 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.

#### 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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

kr.	2022	2021
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	88.000	71.500
	<u>88.000</u>	<u>71.500</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	704.212	699.837
Andre finansielle omkostninger	12.090	9.039
	<u>716.302</u>	<u>708.876</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	141.041	112.633
Årets regulering af udskudt skat	-1.946.705	706.580
	<u>-1.805.664</u>	<u>819.213</u>

**5 Dagsværdioplysninger**

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Investeringsejendomme
Dagsværdi, ultimo	37.096.320
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	-8.842.142
Dagsværdiniveau	3

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ved niveau 3.

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.

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er baseret på et gennemsnitligt afkastkrav på 3,75 % (2021: 3,25 %) og en markedsleje og afkast på henholdsvis t.kr. 1.901 / t.kr. 1.391 (2021: t.kr. t.kr. 1.903 / t.kr. 1.493) for selskabets ejendomsportefølje.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2022	34.792.973	32.590	34.825.563
Kostpris 31. december 2022	34.792.973	32.590	34.825.563
Opskrivninger 1. januar 2022	11.145.489	0	11.145.489
Årets værdireguleringer	-3.036.264	0	-3.036.264
Tilbageførsel af opskrivninger fra en tidligere periode	-5.805.878	0	-5.805.878
Opskrivninger 31. december 2022	2.303.347	0	2.303.347
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	6.518	6.518
Afskrivninger	0	6.518	6.518
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	0	13.036	13.036
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>37.096.320</b>	<b>19.554</b>	<b>37.115.874</b>

For oplysning om forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi, henvises der til note 5.

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

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 62 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 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 i realkreditpantebrev for t.kr. 720, for virksomhedens gæld over for banker, t.kr. 299. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed, udgør t.kr. 37.096.