

# **Leth & Partnere**

Registreret revisionsanpartsselskab

## **RedHouse Estate IVS**

Christinelundsvej 36  
4720 Præstø  
CVR-nr. 39 72 92 96

### **Årsrapport for 2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen  
afholdt den 28. august 2020

---

Peter Hugo Hagen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. december 2019 for RedHouse Estate IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 28. august 2020  
Direktion

Peter Hugo Hagen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i RedHouse Estate IVS*

Vi har opstillet årsregnskabet for RedHouse Estate IVS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Greve, den 28. august 2020

**LETH & PARTNERE**  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 32 78 91 53

**Carsten Leth**  
Registreret revisor  
Medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne33702

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	RedHouse Estate IVS Christinelundsvej 36 4720 Præstø  CVR-nr.: 39 72 92 96 Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 31. december 2019 Hjemsted: Vordingborg
<b>Direktion</b>	Peter Hugo Hagen, direktør
<b>Revisor</b>	Leth & Partnere Registreret revisionsanpartsselskab Greve Strandvej 19 2670 Greve

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at drive virksomhed vedrørende investering, ejendomsadministration, handel, rådgivning, service, produktion og anden efter ledelsens opfattelse relateret virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 73.133, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 73.134.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RedHouse Estate IVS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018/19 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger indeholder det forbrug af omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for iværksætterselskaber**

Reserven omfatter beløb, som iværksætterselskabet skal henlægge efter selskabslovens regler om iværksætterselskaber. Hvert år henlægges mindst 25 pct. af det årlige overskud indtil reserven for iværksætterselskaber sammen med selskabskapitalen udgør mindst kr. 50.000.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

### **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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>187.095</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-14.782</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>172.313</b>
Finansielle omkostninger		<u>-78.236</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>94.077</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-20.944</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>73.133</u></u></b>
Overført til reserve for iværksætterselskaber		39.999
Overført resultat		<u>33.134</u>
		<b><u><u>73.133</u></u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		1.570.784
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>1.570.784</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.570.784</u>
Andre tilgodehavender		28.097
Periodeafgrænsningsposter		7.298
<b>Tilgodehavender</b>		<u>35.395</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>35.395</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>1.606.179</u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		1
Reserve for iværksætterselskab		39.999
Overført resultat		<u>33.134</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>73.134</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>942.662</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>942.662</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	37.338
Modtagne forudbetalinger fra kunder		57.875
Skyldigt sambeskatningsbidrag		20.944
Anden gæld		<u>474.226</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>590.383</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.533.045</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>1.606.179</b></u></u>
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

## Noter til årsrapporten

	<u>2018/2019</u>
	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>	
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>14.782</u>
	<u><b>14.782</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Sambeskatningsbidrag	<u>20.944</u>
	<u><b>20.944</b></u>

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv pr. 31. december 2019 på tkr. 1.

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. juli 2018	0
Tilgang i årets løb	1.585.566
Kostpris 31. december 2019	1.585.566
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	0
Årets afskrivninger	14.782
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	14.782
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>1.570.784</b>

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for iværksættersels- kab	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	1	0	0	1
Årets opskrivning	0	39.999	0	39.999
Årets resultat	0	0	33.134	33.134
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>1</b>	<b>39.999</b>	<b>33.134</b>	<b>73.134</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	980.000	37.338	744.296
	<b>0</b>	<b>980.000</b>	<b>37.338</b>	<b>744.296</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet RedHouse International IVS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem.

Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2019.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 980, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 1.571.