

**Leth & Partnere**  
Registreret revisionsanpartsselskab

**RedHouse Estate ApS**

Vordingborgvej 363  
4690 Haslev  
CVR-nr. 39 72 92 96

**Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen  
afholdt den 27. juni 2022

---

Peter Hugo Hagen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for RedHouse Estate ApS.

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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Haslev, den 27. juni 2022  
Direktion

Peter Hugo Hagen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i RedHouse Estate ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for RedHouse Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets 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, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Greve, den 27. juni 2022

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

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

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

RedHouse Estate ApS  
Vordingborgvej 363  
4690 Haslev

CVR-nr.: 39 72 92 96

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 27. juni 2018

Hjemsted: Faxe

### Direktion

Peter Hugo Hagen, direktør

### Revisor

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 2021 udviser et overskud på kr. 24.315, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 148.291.

### **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 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### 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

### Bruttofortjeneste

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

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 sambeskattede 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	60 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

#### 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.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>74.302</b>	<b>112.469</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-9.855</u>	<u>-9.855</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>64.447</b>	<b>102.614</b>
Finansielle omkostninger		<u>-31.757</u>	<u>-35.008</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>32.690</b>	<b>67.606</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-8.375</u>	<u>-16.764</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>24.315</u></b>	<b><u>50.842</u></b>
Overført resultat		<u>24.315</u>	<u>50.842</u>
		<b><u>24.315</u></b>	<b><u>50.842</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.975.769	1.760.624
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.975.769</b>	<b>1.760.624</b>
Deposita		2.500	2.500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.500</b>	<b>2.500</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.978.269</b>	<b>1.763.124</b>
Andre tilgodehavender		82.205	48.327
Periodeafgrænsningsposter		1.875	2.217
<b>Tilgodehavender</b>		<b>84.080</b>	<b>50.544</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>84.080</b>	<b>50.544</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.062.349</b>	<b>1.813.668</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	1
Reserve for iværksætterselskab		0	39.999
Overført resultat		108.291	83.976
<b>Egenkapital</b>		<b>148.291</b>	<b>123.976</b>
Gæld til realkreditinstitutter		840.759	891.052
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>840.759</b>	<b>891.052</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	50.464	50.828
Kreditinstitutter		175.000	175.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		41.600	41.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.627	3.176
Gæld til tilknyttede virksomheder		37.708	20.944
Skyldigt sambeskatningsbidrag		8.375	16.764
Anden gæld		708.525	490.328
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.073.299</b>	<b>798.640</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.914.058</b>	<b>1.689.692</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.062.349</b>	<b>1.813.668</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Reserve for iværksættersels- kab	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1	39.999	83.976	123.976
Øvrige egenkapitalbevægelser	39.999	-39.999	0	0
Årets resultat	0	0	24.315	24.315
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>108.291</b>	<b>148.291</b>

## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>9.855</u>	<u>9.855</u>
	<b><u>9.855</u></b>	<b><u>9.855</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	<u>8.375</u>	<u>16.764</u>
	<b><u>8.375</u></b>	<b><u>16.764</u></b>

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv pr. 31. december 2021 på tkr. 3.

<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2021	1.785.261
Tilgang i årets løb	<u>225.000</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>2.010.261</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	24.637
Årets afskrivninger	<u>9.855</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>34.492</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>1.975.769</u></b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	941.880	891.223	50.464	646.024
	<b>941.880</b>	<b>891.223</b>	<b>50.464</b>	<b>646.024</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet RedHouse International ApS (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 2021.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 891 samt kreditinstitutter t.kr. 175, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 1.976.