

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

**REE PROPERTIES A/S**

**Slotsherrensvej 411 B**

**2610 Rødovre**

**CVR-nr. 41 26 74 96**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 3/5 2023

  
\_\_\_\_\_  
Isabella Wichmann  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12-13
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december 2022	14
Noter	15-16

**Selskab**

Ree Properties A/S  
Slotsherrensvej 411 B  
2610 Rødovre

CVR-nummer 41 26 74 96

3. regnskabsår

Hjemsted: Rødovre

**Direktion**

René Eghammer

**Bestyrelse**

Christian Ree

René Eghammer

Karsten Ree

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Flemming Andreasen, statsautoriseret revisor  
John Richardt Søbjerg, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Ree Properties A/S' hovedaktivitet har i år været at drive virksomhed inden for handel og industri, og anden i forbindelse hermed stående virksomhed, herunder at eje og udleje fast ejendom.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat efter skat på tkr. 399. mod tkr. 295 i 2021. Årets resultat har indfriet de forventninger, der var stillet til året.

**Den forventede udvikling**

Der forventes et overskud på niveau med 2022 i 2023.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Ree Properties A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 3. maj 2023

**I direktionen**



---

René Eghammer  
Adm. direktør

**I bestyrelsen**



---

Christian Ree  
Formand



---

Karsten Ree  
Bestyrelsesmedlem



---

René Eghammer  
Bestyrelsesmedlem

## Til kapitalejeren i Ree Properties A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ree Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 3. maj 2023

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)



Flemming Andreasen  
statsautoriseret revisor  
mne19759



John Richardt Søbjerg  
statsautoriseret revisor  
mne35453



Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og omkostninger.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "lejeindtægter" samt "eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejning af grund og bygninger. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder viderefakturerede omkostninger.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter lokale- og administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber med Karsten Ree Holding C ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet anvender acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	5-25 år	0%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender**

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

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.113.083	994.860
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
INDTJENINGSBIDRAG	1.113.083	994.860
3 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-64.128</u>	<u>-16.032</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.048.955	978.828
Andre finansielle indtægter	662	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-538.045</u>	<u>-600.676</u>
RESULTAT FØR SKAT	511.572	378.152
2 Skat af årets resultat	<u>-112.546</u>	<u>-83.193</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>399.026</u></u>	<u><u>294.959</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>399.026</u>	<u>294.959</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>399.026</u></u>	<u><u>294.959</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3 Grunde og bygninger	<u>12.089.791</u>	<u>12.153.919</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>12.089.791</u>	<u>12.153.919</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>12.089.791</u>	<u>12.153.919</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>830.033</u>
TILGODEHAVENDER	<u>0</u>	<u>830.033</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>4.745</u>	<u>89.308</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>4.745</u>	<u>919.341</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>12.094.536</u></u>	<u><u>13.073.260</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	557.124	158.098
EGENKAPITAL	<u>1.057.124</u>	<u>658.098</u>
2 Hensættelser til udskudt skat	<u>10.579</u>	<u>10.580</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>10.579</u>	<u>10.580</u>
4 Anden gæld	<u>10.704.447</u>	<u>11.403.522</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>10.704.447</u>	<u>11.403.522</u>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	300.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
2 Skyldigt sambeskatningsbidrag	112.547	72.613
Anden gæld	184.839	603.447
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>322.386</u>	<u>1.001.060</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>11.026.833</u>	<u>12.404.582</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>12.094.536</u></u>	<u><u>13.073.260</u></u>
5 Eventualforpligtelser		
6 Nærtstående parter		
7 Koncernforhold		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 30/3 2021	500.000	-136.861	0	363.139
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>294.959</u>	<u>0</u>	<u>294.959</u>
Egenkapital pr. 1/1 2022	500.000	158.098	0	658.098
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>399.026</u>	<u>0</u>	<u>399.026</u>
Egenkapital pr. 31/12 2022	<u>500.000</u>	<u>557.124</u>	<u>0</u>	<u>1.057.124</u>



### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

### 2 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelsen</u>	<u>2021</u>
Skyldig pr. 1/1 2022	72.613	10.580		
Betalt i året	-72.613	0		
Skat af årets resultat	<u>112.547</u>	<u>-1</u>	<u>112.546</u>	<u>83.193</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2022	<u><u>112.547</u></u>	<u><u>10.579</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>112.546</u></u>	<u><u>83.193</u></u>

### 3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>I ALT</u>	<u>31/12 2021</u>
Kostpris pr. 1/1 2022	12.169.951	12.169.951	11.117.656
Tilgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.052.295</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2022	<u><u>12.169.951</u></u>	<u><u>12.169.951</u></u>	<u><u>12.169.951</u></u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2022	16.032	16.032	0
Årets afskrivninger	<u>64.128</u>	<u>64.128</u>	<u>16.032</u>
AFSKRIVNINGER PR. 31/12 2022	<u><u>80.160</u></u>	<u><u>80.160</u></u>	<u><u>16.032</u></u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2022	<u><u>12.089.791</u></u>	<u><u>12.089.791</u></u>	<u><u>12.153.919</u></u>

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Anden gæld	<u>10.704.447</u>	<u>11.703.522</u>
I ALT	<u><u>10.704.447</u></u>	<u><u>11.703.522</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Anden gæld	<u>0</u>	<u>300.000</u>
I ALT	<u><u>0</u></u>	<u><u>300.000</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Anden gæld	<u>10.704.447</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>10.704.447</u></u>	<u><u>0</u></u>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Karsten Ree Holding C ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 6 Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter Karsten Ree Holding B ApS, tilknyttede virksomheder, selskabets direktion og ledende medarbejdere.

Der er ikke sket oplysning af transaktioner med nærtstående parter, da det er opfattelsen, at alle transaktioner er gennemført på markedsmæssige vilkår.

#### 7 Koncernforhold

Følgende modervirksomhed udarbejder koncernregnskab:

KR Holding C ApS, Rødovre