



REVISORFIRMAET  
**LYSEHØJ**

## **REAL ESTATE.AI A/S**

Havnegade 2, A, 2, tv,

8000 Aarhus C

CVR-nr. 41721677

## **Årsrapport for 2022**

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. juli 2023

---

Anna Mee Allerslev Tarp  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for REAL ESTATE.AI A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Revisorfirmaet Lysehøj ApS har ydet assistance i forbindelse med opstilling af årsrapporten

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 11. juli 2023

### Direktion

Anna Mee Allerslev Tarp  
Direktør

### Bestyrelse

Ibrahim Omar Hussein Abdelrehim  
Tamam  
Formand

Anna Mee Allerslev Tarp  
Medlem

Khaled Omar Hussein Abdelrehim  
Tamam  
Medlem

REAL ESTATE.AI A/S

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	REAL ESTATE.AI A/S Havnegade 2, A, 2, tv, 8000 Aarhus C
Telefon	40951515
E-mail	annatarp.realestate.ai@gmail.com
CVR-nr.	41721677
Stiftelsesdato	25. september 2020
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Bestyrelse</b>	Ibrahim Omar Hussein Abdelrehim Tamam Anna Mee Allerslev Tarp, Direktør Khaled Omar Hussein Abdelrehim Tamam
<b>Direktion</b>	Anna Mee Allerslev Tarp

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, herunder at drive virksomhed med investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 5.197.967, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 17.908.826, og en egenkapital på kr. 5.131.727.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for REAL ESTATE.AI A/S for 2022 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 tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten indeholder andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller

## Anvendt regnskabspraksis

afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-20.757</b>	<b>-289.172</b>
Personaleomkostninger		-107.870	-176.658
<b>Driftsresultat</b>		<b>-128.627</b>	<b>-465.830</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		5.304.686	0
Finansielle omkostninger		-7.192	-410
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.168.867</b>	<b>-466.240</b>
Skat af årets resultat	2	29.100	0
<b>Årets resultat</b>		<b>5.197.967</b>	<b>-466.240</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.304.686	0
Overført resultat		-106.719	-466.240
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.197.967</b>	<b>-466.240</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	5.444.686	140.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5.444.686</b>	<b>140.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.444.686</b>	<b>140.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.648.857	11.042.012
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		368.516	0
Andre tilgodehavender		77.250	4.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.094.623</b>	<b>11.046.012</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>369.517</b>	<b>286.009</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.464.140</b>	<b>11.332.021</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.908.826</b>	<b>11.472.021</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.304.686	0
Overført resultat		-572.959	-466.240
<b>Egenkapital</b>		<b>5.131.727</b>	<b>-66.240</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.454.933	5.074.261
Selskabsskat		221.668	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		117.748	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.964.000	6.464.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.777.099</b>	<b>11.538.261</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.777.099</b>	<b>11.538.261</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.908.826</b>	<b>11.472.021</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	0	-466.240	-66.240
Årets resultat	0	5.304.686	-106.719	5.197.967
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>400.000</b>	<b>5.304.686</b>	<b>-572.959</b>	<b>5.131.727</b>

## Noter

	2022	2020/21
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	107.870	176.658
	<b>107.870</b>	<b>176.658</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-29.100	0
	<b>-29.100</b>	<b>0</b>
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	140.000	140.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000</b>
Årets resultat	5.304.686	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.304.686</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.444.686</b>	<b>140.000</b>

**4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
HØV29 ApS	Aarhus	85,00	-222.117	-262.117
Havnegade 18-20 ApS	Aarhus	100,00	36.250	-3.750
Hartmannsvej 12 ApS under frivillig likvidation	Aarhus	80,00	1.222.886	1.688.895
P. Heises Vej 9 ApS under frivillig likvidation	Aarhus	90,00	4.924.586	-96.537
			<b>5.961.605</b>	<b>1.326.491</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.