

Reuss Boligudlejning ApS
Bjergvej 2A, 6900 Skjern

CVR-nr. 42 67 90 89

Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. december 2023

Jørn Reuss
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Reuss Boligudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 15. november 2023

Direktion

Kristoffer Reuss

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Reuss Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Reuss Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorers 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 Deres 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, De 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.

Skjern, den 15. november 2023

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

John Andersen

statsautoriseret revisor
mne27779

Selskabsoplysninger

Selskabet	Reuss Boligudlejning ApS Bjergvej 2A 6900 Skjern
	CVR-nr.: 42 67 90 89 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Kristoffer Reuss
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
Bankforbindelse	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået af investering i og udlejning af boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Den forventede udvikling

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Reuss Boligudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger, som omfatter omkostninger til lokaler og administration.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen for den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2022 - 30/6 2023	14/9 2021 - 30/6 2022
Bruttofortjeneste	320.052	43.662
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-84.263	-24.571
Driftsresultat	235.789	19.091
Øvrige finansielle omkostninger	-173.176	-63.022
Resultat før skat	62.613	-43.931
Skat af årets resultat	-37.825	9.665
Årets resultat	24.788	-34.266
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	24.788	0
Disponeret fra overført resultat	0	-34.266
Disponeret i alt	24.788	-34.266

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	<u>6.955.974</u>	<u>3.570.727</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.955.974</u>	<u>3.570.727</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.955.974</u>	<u>3.570.727</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>9.665</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>9.665</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>181.934</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>191.599</u>
	Aktiver i alt	<u>6.955.974</u>	<u>3.762.326</u>

Balance 30. juni

Passiver	2023	2022
Note		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-14.759	-39.547
Egenkapital i alt	25.241	453
Gældsforpligtelser		
2 Kreditinstitutter	5.297.429	2.716.491
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.297.429	2.716.491
Kortfristet del af langfristet gæld	183.350	83.600
Gæld til pengeinstitutter	91.710	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.098	164.735
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	704.873	687.981
Selskabsskat	28.160	0
Anden gæld	579.113	109.066
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.633.304	1.045.382
Gældsforpligtelser i alt	6.930.733	3.761.873
Passiver i alt	6.955.974	3.762.326

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 14. september 2021	0	0	0
Kontant stiftelse	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-34.266	-34.266
Stiftelsesomkostninger	0	-5.281	-5.281
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	-39.547	453
Årets overførte overskud eller underskud	0	24.788	24.788
	<u>40.000</u>	<u>-14.759</u>	<u>25.241</u>

Noter

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
1. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli	3.595.298	0
Tilgang i årets løb	<u>3.469.510</u>	<u>3.595.298</u>
Kostpris 30. juni	<u>7.064.808</u>	<u>3.595.298</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-24.571	0
Årets afskrivninger	<u>-84.263</u>	<u>-24.571</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni	<u>-108.834</u>	<u>-24.571</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>6.955.974</u>	<u>3.570.727</u>
2. Kreditinstitutter		
Kreditinstitutter i alt	5.480.779	2.800.091
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-183.350</u>	<u>-83.600</u>
	<u>5.297.429</u>	<u>2.716.491</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.748.000</u>	<u>2.460.000</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 4.622 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 6.956 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.233 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.