

## RH22 ApS

Ved Amagerbanen 27B  
2300 København S  
CVR-nr. 43 34 80 78

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2023.

---

Rune Eg Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for RH22 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 9. juni 2023

### Direktion

Rune Eg Hansen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i RH22 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RH22 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisors 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.

Brøndby, den 9. juni 2023

### **ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Anders Salomonsen

statsautoriseret revisor  
mne40143

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

RH22 ApS  
Ved Amagerbanen 27B  
2300 København S

CVR-nr.: 43 34 80 78  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
1. regnskabsår

**Direktion**

Rune Eg Hansen, Direktør

**Revisor**

ALBJERG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ringager 4C, 2. th.  
2605 Brøndby

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2022 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-15.015</b>
Personaleomkostninger	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-15.015</b>
Andre finansielle indtægter	1.700
Øvrige finansielle omkostninger	-48.362
<b>Resultat før skat</b>	<b>-61.677</b>
2 Skat af årets resultat	11.533
<b>Årets resultat</b>	<b>-50.144</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-50.144
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-50.144</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3	Investeringsejendomme	<u>2.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.600.000</u>
4	Andre tilgodehavender	<u>171.700</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>171.700</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.771.700</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.771.700</u></b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2022 kr.
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	790.299
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>830.299</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	323.995
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>323.995</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
5 Deposita	41.130
6 Anden gæld	1.525.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.566.230
Gæld til pengeinstitutter	28.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	16.376
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	51.176
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.617.406</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.771.700</b>
<b>1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>	
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	



## Egenkapitaloppørelse

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	840.443	0	880.443
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-50.144	-50.144
Overført til overført resultat	0	-840.443	840.443	0
	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>790.299</b>	<b>830.299</b>

## Noter

---

2022  
kr.

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af boliger, køb og salg af ejendomme, samt udlån og øvrig hertil relateret virksomhed efter direktionens skøn.

### 2. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	-11.533
	<u>-11.533</u>

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2022	2.600.000
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u><b>2.600.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><b>2.600.000</b></u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
3,75%	2.780.000	2.600.000	180.000
4,25%	2.460.000	2.600.000	-140.000

## Noter

---

### 4. Andre tilgodehavender

Kostpris 1. januar 2022	0
Tilgang i årets løb	171.700
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>171.700</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>171.700</b>

### 5. Deposita

Deposita i alt	41.130
Heraf forfalder inden for 1 år	0
<b>Deposita i alt</b>	<b>41.130</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0

### 6. Anden gæld

Anden gæld i alt	1.525.100
Heraf forfalder inden for 1 år	0
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.525.100</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.600 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for RH22 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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 poster direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### **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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### **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 acon-toskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Rune Eg Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rune Eg Hansen

Direktør

ID: b230a9ca-bf62-4a98-91b5-0e3b5ff7c6c7

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2023 kl.: 11:39:35

Underskrevet med MitID



## Rune Eg Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rune Eg Hansen

Dirigent

ID: b230a9ca-bf62-4a98-91b5-0e3b5ff7c6c7

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2023 kl.: 11:39:35

Underskrevet med MitID



## Anders Salomonsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Christian Salomonsen

Revisor

ID: 61e98169-6692-4ded-a9fa-fc5b1ab191e3

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2023 kl.: 11:41:26

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 40cc44Nkxty250176722

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).