



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

REM A/S
Holbergsgade 12
4200 Slagelse

CVR-nummer 43275135

Årsrapport
1. juli 2023 - 30. juni 2024
(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/10 2024

Rasmus Egede
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2023/2024	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten 2023/2024	13
Anvendt regnskabspraksis	16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	REM A/S Holbergsgade 12 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 43 27 51 35
Bestyrelse	Jens Morten Hansen, formand Jens Oscar Kristoffersen Rasmus Egede
Direktion	Rasmus Egede
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Stændertorvet 5 4000 Roskilde
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for REM 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 30. oktober 2024

Direktion

Rasmus Egede

Bestyrelse

Jens Morten Hansen
Formand

Jens Oscar Kristoffersen

Rasmus Egede

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i REM A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for REM A/S for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 er 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 regnskabsbrugerne 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 væsentligt 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.

Slagelse, den 30. oktober 2024

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow
registreret revisor
mne35448

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/2024	2022/2023
Bruttoresultat	1.154.578	378.791
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	165.250	1.683.949
Resultat før finansielle poster	1.319.828	2.062.740
Finansielle indtægter	1.638	0
Andre finansielle omkostninger	-939.308	-342.302
Resultat før skat	382.158	1.720.438
2 Skat af årets resultat	-84.073	-379.744
ÅRETS RESULTAT	298.085	1.340.694
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	298.085	1.340.694
DISPONERET I ALT	298.085	1.340.694

BALANCE PR. 30. JUNI 2024

AKTIVER

	2024	2023
3 Investeringsejendomme	54.352.850	28.375.000
Materielle anlægsaktiver	54.352.850	28.375.000
ANLÆGSAKTIVER	54.352.850	28.375.000
Andre tilgodehavender	457.188	96.954
Periodeafgrænsningsposter	51.976	0
Tilgodehavender	509.164	96.954
Likvide beholdninger	324.128	5.593
OMSÆTNINGSAKTIVER	833.292	102.547
AKTIVER	55.186.142	28.477.547

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	5.000.000	500.000
Overført resultat	1.638.779	1.340.694
EGENKAPITAL	6.638.779	1.840.694
Hensættelse til udskudt skat	460.451	379.744
HENSATTE FORPLIGTELSE	460.451	379.744
Prioritetsgæld	38.382.032	18.868.918
Deposita	1.212.135	875.616
Selskabsskat	3.366	0
4 Langfristede gældsforpligtelser	39.597.533	19.744.534
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	548.276	204.917
Anden gæld	2.840.037	5.964.929
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	5.101.066	342.729
Kortfristede gældsforpligtelser	8.489.379	6.512.575
GÆLD	48.086.912	26.257.109
PASSIVER	55.186.142	28.477.547

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Ejerforhold

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	4.500.000	0
Virksomhedskapital ultimo	5.000.000	500.000
Overført resultat, primo	1.340.694	0
Årets resultat	298.085	1.340.694
Overført resultat ultimo	1.638.779	1.340.694
EGENKAPITAL	6.638.779	1.840.694

NOTER

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	2023/2024	2022/2023
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	3.366	0
Regulering af udskudt skat	80.707	379.744
	<u>84.073</u>	<u>379.744</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	26.691.051
Tilgang i årets løb	25.812.600
Kostpris ultimo	52.503.651
Opskrivninger, primo	1.683.949
Årets opskrivninger	165.250
Opskrivninger 30. juni 2024	1.849.199
	54.352.850

Selskabet lejemål er centralt beliggende i Slagelse, Næstved og Korsør

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Bolig- og erhvervsejendomme i Slagelse, 5,35% - 6,00 %
- Boligejendomme i Næstved, 5,75 %
- Boligejendomme i Korsør, 6,25%

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 4.278.000.

Der er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For boliglejemål i Slagelse er forudsat, at ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.220 kr./m².
- For boliglejemål i Næstved er forudsat, at ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.145 kr./m².
- For boliglejemål i Korsør er forudsat, at ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 844 kr./m².

	Primo	Dagsværdi regulering	Tilgang	Ultimo dagsværdi
Bolig- og erhvervsejendomme	28.375.000	165.250	25.812.600	54.352.850
Total	28.375.000	165.250	25.812.600	54.352.850

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 15.796.500.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	19.073.836	38.930.308	548.276	36.093.762
Deposita	875.615	1.212.135	0	1.212.135
Selskabsskat	0	3.366	0	0
	<u>19.949.451</u>	<u>40.145.809</u>	<u>548.276</u>	<u>37.305.897</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 40.773.000 og med restgæld kr. 38.930.308 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2024 kr. 54.352.850.

6 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

JM Hansen Holding 2 ApS, Amaliegade 28B 1., 1256 København K.
RE Holding ApS, Holbergsgade 12, 4200 Slagelse

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for REM A/S for 2023/2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter 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.

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

Resultatopgørelsen

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisation sværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Rasmus Egede

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rasmus Egede
Direktør
ID: 81563ed1-730f-42f4-a675-a18bf31e7b12
Tidspunkt for underskrift: 31-10-2024 kl.: 11:03:07
Underskrevet med MitID



Rasmus Egede

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rasmus Egede
Bestyrelsesmedlem
ID: 81563ed1-730f-42f4-a675-a18bf31e7b12
Tidspunkt for underskrift: 31-10-2024 kl.: 11:03:07
Underskrevet med MitID



Rasmus Egede

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rasmus Egede
Dirigent
ID: 81563ed1-730f-42f4-a675-a18bf31e7b12
Tidspunkt for underskrift: 31-10-2024 kl.: 11:03:07
Underskrevet med MitID



Jens Oscar Kristoffersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Oscar Kristoffersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 67397be6-d5ef-4df2-8a0f-c7cce0d62c39
Tidspunkt for underskrift: 31-10-2024 kl.: 13:04:39
Underskrevet med MitID



Jens Morten Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Morten Hansen
Bestyrelsesformand
ID: facd069c-a377-4c14-8ef6-286b2c20c5c5
Tidspunkt for underskrift: 31-10-2024 kl.: 13:05:21
Underskrevet med MitID



Jacob Nissen Kronow

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jacob Nissen Kronow
Revisor
ID: f169965a-c37f-4784-8eb8-1162ed961eed
Tidspunkt for underskrift: 31-10-2024 kl.: 14:10:06
Underskrevet med MitID

