

Resø Ejendomme ApS

Nakskovvej 104, 2500 Valby

CVR-nr. 25 02 47 88

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. januar 2025.

Søren Magnus Hausner Bang
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Resø Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 28. januar 2025

Direktion

Søren Magnus Hausner Bang

Lisbeth Weise Bang

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Resø Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Resø Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Allerød, den 28. januar 2025

Piaster Revisorerne

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 16 00 37

Stefan Sølvhøj Johansson

statsautoriseret revisor
mne34123

Selskabsoplysninger

Selskabet

Resø Ejendomme ApS

Nakskovvej 104

2500 Valby

CVR-nr.: 25 02 47 88

Stiftet: 16. november 1999

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Søren Magnus Hausner Bang

Lisbeth Weise Bang

Revisor

Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Engholm Parkvej 8

3450 Allerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i regnskabsåret bestået af udlejning af en ejendom samt administration heraf.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som udgør 3,5 mio. kr. pr. 30. juni 2024. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder den forventede normalindtjening samt det fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med t.kr. 250, jf. omtale heraf i årsregnskabs note 4.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat er som forventet.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	124.821	106.748
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	700.000
Driftsresultat	124.821	806.748
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.178	2.803
2 Øvrige finansielle omkostninger	-122.227	-93.822
Resultat før skat	9.772	715.729
3 Skat af årets resultat	-2.183	-78.525
Årets resultat	7.589	637.204
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.589	637.204
Disponeret i alt	7.589	637.204

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	93.007	45.466
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	210.712	160.960
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	11.130	13.274
	Andre tilgodehavender	<u>24.945</u>	<u>4.796</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>339.794</u>	<u>224.496</u>
	Likvide beholdninger	<u>25.914</u>	<u>269.876</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>365.708</u>	<u>494.372</u>
	Aktiver i alt	<u>3.865.708</u>	<u>3.994.372</u>

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	995.468	987.879
	Egenkapital i alt	1.245.468	1.237.879
Hensatte forpligtelser			
5	Hensættelser til udskudt skat	105.112	91.799
	Hensatte forpligtelser i alt	105.112	91.799
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.298.514	2.387.900
	Anden gæld	32.553	83.127
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.331.067	2.471.027
6	Kortfristet del af langfristet gæld	143.105	131.780
	Anden gæld	40.956	61.887
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	184.061	193.667
	Gældsforpligtelser i alt	2.515.128	2.664.694
	Passiver i alt	3.865.708	3.994.372

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	250.000	350.675	600.675
Årets overførte overskud eller underskud	0	637.204	637.204
Egenkapital 1. juli 2023	250.000	987.879	1.237.879
Årets overførte overskud eller underskud	0	7.589	7.589
	250.000	995.468	1.245.468

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som udgør 3,5 mio. kr. pr. 30. juni 2024. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder den forventede normalindtjening samt det fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med t.kr. 250, jf. omtale heraf i årsregnskabets note 4.

	2023/24	2022/23
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	122.227	93.822
	122.227	93.822
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-11.130	-13.274
Årets regulering af udskudt skat	13.313	91.799
	2.183	78.525
	30/6 2024	30/6 2023
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2023	3.369.447	3.369.447
Kostpris 30. juni 2024	3.369.447	3.369.447
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	130.553	-569.447
Årets regulering til dagsværdi	0	700.000
Regulering til dagsværdi 30. juni 2024	130.553	130.553
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	3.500.000	3.500.000

Selskabets investeringsejendom er en bolig- og erhvervsejendom på 368 m² (grundareal 599 m²) beliggende i Hvidovre. Investeringsejendommen måles efter erhvervsværdien til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger på normale markedsmæssige vilkår.

Noter

4. Investerings ejendomme (fortsat)

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/6 2024	30/6 2023
Afkastkrav, bolig- og erhvervsejendom	6,5	6,5
Tomgangsprocent, bolig- og erhvervsejendom	0%	0%
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	1.300	1.300
Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	1.500	1.500
Bolig- og erhvervsejendom er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	9511	9511

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investerings ejendommen udgør 3,5 mio. kr. pr. 30. juni 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med t.kr. 250. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på t.kr. 292.

Noter

	30/6 2024	30/6 2023
5. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2023	91.799	0
Udskudt skat af årets resultat	13.313	91.799
	105.112	91.799

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.393.577	95.063	2.298.514	1.960.724
Anden gæld	80.595	48.042	32.553	32.553
	2.474.172	143.105	2.331.067	1.993.277

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. juni 2024	3.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 2.394, er der givet pant i selskabets investeringsejendom på t.kr. 3.698, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 3.500 pr. 30. juni 2024.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LISØ Holding ApS, CVR-nr. 34 72 23 23, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Resø Ejendomme 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, andre driftsindtægter fratrukket årets ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter og varmebetaling m.m. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten. Lejeindtægten indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens vedligeholdelse og drift, herunder forsikringer og ejendomsskat m.m.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Magnus Hausner Bang

Direktør

Serienummer: 7a304cd7-b59b-4198-abdf-acbb754714d0

IP: 83.94.xxx.xxx

2025-01-29 09:10:13 UTC



Søren Magnus Hausner Bang

Dirigent

Serienummer: 7a304cd7-b59b-4198-abdf-acbb754714d0

IP: 83.94.xxx.xxx

2025-01-29 09:10:13 UTC



Lisbeth Weise Bang

Direktør

Serienummer: 76fd607b-0b9f-419d-af93-d4cca8b8016

IP: 83.94.xxx.xxx

2025-01-29 09:15:24 UTC



Stefan Sølvhøj Johansson

PIASTER REVISORERNE, STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 25160037

Revisor

Serienummer: da55c4fa-9994-40ad-918f-cfa7612f179c

IP: 62.242.xxx.xxx

2025-01-29 10:05:24 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter