

RL Erhvervshus Samspillet ApS

Hersegade 3A, 4000 Roskilde
CVR-nr. 40 31 01 42

Årsrapport 2024 *Annual Report 2024*

1. januar - 31. december
1 January - 31 December

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 28. juni 2025
*The Annual Report has been presented and adopted at the Company's
Annual General Meeting on 28 June 2025*

Michael Willaume Andersen

The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rabalderstræde 7, 2. sal
DK-4000 Roskilde
CVR no. 20 22 26 70

Tlf.: +45 46 37 30 33
roskilde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO

Indholdsfortegnelse

Contents

Selskabsoplysninger

Company Details

Selskabsoplysninger

3

Company Details

Erklæringer

Statement and Report

Ledelsespåtegning

4

Management's Statement

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

5-7

The Independent Auditor's Report

Ledelsesberetning

Management Commentary

Ledelsesberetning

8

Management Commentary

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial Statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

9

Income Statement

Balance

10-12

Balance Sheet

Egenkapitalopgørelse

13

Statement of Changes in Equity

Noter

14-17

Notes

Anvendt regnskabspraksis

18-21

Accounting Policies

Selskabsoplysninger

Company Details

Selskabet
Company

RL Erhvervshus Samspillet ApS
Hersegade 3A
4000 Roskilde

CVR-nr.: 40 31 01 42
CVR No.:

Stiftet: 1. marts 2019
Established: 1 March 2019

Kommune: Roskilde
Municipality:

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Financial Year: 1 January - 31 December

Direktion
Executive Board

Michael Willaume Andersen

Revision
Auditor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rabalderstræde 7, 2. sal
4000 Roskilde

Pengeinstitut
Bank

Nordea

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for RL Erhvervshus Samspillet ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2025 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 28. juni 2025
Roskilde, 28 June 2025

Direktion:
Executive Board

Michael Willaume Andersen

Today the Executive Board have discussed and approved the Annual Report of RL Erhvervshus Samspillet ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024.

The Annual Report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In my opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2024 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024.

The Management Commentary includes in my opinion a fair presentation of the matters dealt with in the Commentary.

We recommend the general meeting to opt out of audit for the annual report for 1 January - 31 December 2025. The Executive Board consider the conditions for opting out of audit to be fulfilled.

I recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

The Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i RL Erhvervshus Samspillet ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RL Erhvervshus Samspillet ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the Shareholder of RL Erhvervshus Samspillet ApS

Conclusion

We have performed an extended review of the Financial Statements of RL Erhvervshus Samspillet ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work performed in our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2024 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Conclusion

We conducted our extended review in accordance with the Danish Business Authority's Assurance Standard for Small Enterprises and FSR - Danish Auditors' standard on extended review of Financial Statements prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Extended Review of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

The Independent Auditor's Report

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 for 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

Management's Responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such Internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Extended Review of the Financial Statements

Our responsibility is to express a conclusion on the Financial Statements. This requires that we plan and perform procedures in order to obtain limited assurance for our conclusion on the Financial Statements and in addition perform specifically required supplementary procedures to obtain further assurance for our conclusion.

An extended review comprises procedures that primarily consist of making inquiries of Management and others within the Company, as appropriate, analytical procedures and the specifically required supplementary procedures as well as evaluation of the evidence obtained.

The procedures performed in an extended review are less than those performed in an audit, and accordingly, we do not express an audit opinion on the Financial Statements.

Statement on the Management Commentary

Management is responsible for the Management Commentary.

Our conclusion on the Financial Statements does not cover the Management Commentary, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

The Independent Auditor's Report

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Roskilde, den 28. juni 2025
Roskilde, 28 June 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70
CVR no.

Dan R. Petersen
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr. mne33210
MNE no.

In connection with our extended review of the Financial Statements, our responsibility is to read the Management Commentary and, in doing so, consider whether the Management Commentary is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the extended review, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management Commentary provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that the Management Commentary is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in the Management Commentary.

Ledelsesberetning

Management Commentary

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Principal activities

The company's principal activities are the operation and leasing of investment properties.

Significant events after the end of the financial year

No events have occurred after the end of the financial year of material importance for the Company's financial position.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Bruttofortjeneste		6.085.667	6.075.979
<hr/>			
<i>Gross profit</i>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		2.270.168	144.315
Driftsresultat		8.355.835	6.220.294
<hr/>			
<i>Operating profit</i>			
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>		892	8.149
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	2	-3.606.718	-3.911.043
Resultat før skat		4.750.009	2.317.400
<hr/>			
<i>Profit before tax</i>			
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		-1.045.395	-509.828
Årets resultat		3.704.614	1.807.572
<hr/>			
<i>Profit for the year</i>			
Forslag til resultatdisponering			
<i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		3.704.614	1.807.572
I alt		3.704.614	1.807.572
<hr/>			
<i>Total</i>			

Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

Aktiver <i>Assets</i>	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		117.243.605	114.428.857
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	3	117.243.605	114.428.857
Anlægsaktiver		117.243.605	114.428.857
<hr/> <i>Non-current assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		60.263	62.946
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		3.406.272	1.631.829
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		31.206	0
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		3.497.741	1.694.775
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>		29.366	27.726
Omsætningsaktiver		3.527.107	1.722.501
<hr/> <i>Current assets</i>			
Aktiver		120.770.712	116.151.358
<hr/> <i>Assets</i>			

Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

Passiver

Equity and liabilities

	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Anpartskapital <i>Share capital</i>		51.000	51.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		34.028.149	30.323.535
Egenkapital		34.079.149	30.374.535
<hr/>			
Equity			
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		2.367.710	1.668.975
Hensatte forpligtelser		2.367.710	1.668.975
<hr/>			
Provisions			
Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institution</i>		53.951.641	56.201.715
Deposita <i>Deposit</i>		5.558.211	5.497.759
Langfristede gældsforpligtelser <i>Non-current liabilities</i>	4	59.509.852	61.699.474

Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

Passiver (fortsat)

Equity and liabilities (continued)

	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institution</i>		2.312.692	2.222.448
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		110.808	253.537
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to Group companies</i>		19.404.310	17.090.606
Selskabsskat <i>Corporation tax payable</i>		346.660	488.373
Anden gæld <i>Other liabilities</i>		2.639.531	2.353.410
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>		24.814.001	22.408.374
Gældsforpligtelser		84.323.853	84.107.848
<hr/> <i>Liabilities</i>			
Passiver		120.770.712	116.151.358
<hr/> <i>Equity and liabilities</i>			
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	6		
Forudsætninger for fortsat drift <i>Going concern assumptions</i>	7		

Egenkapitalopgørelse

Equity

kr. DKK	Anpartskapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2024 <i>Equity at 1 January 2024</i>	51.000	30.323.535	30.374.535
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed profit allocation</i>		3.704.614	3.704.614
Egenkapital 31. december 2024 <i>Equity at 31 December 2024</i>	51.000	34.028.149	34.079.149

Noter

Notes

	2024	2023
	kr.	kr.
	DKK	DKK

1 | Personalemkostninger

Staff costs

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

Average number of full time employees

1

1

2 | Andre finansielle omkostninger

Other financial expenses

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

755.309

955.504

Group enterprises

Finansielle omkostninger i øvrigt

2.851.409

2.955.539

Other interest expenses

3.606.718

3.911.043

3 | Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

kr.

DKK

Investeringsejendomme
Investment properties

Kostpris 1. januar 2024

109.367.129

Cost at 1 January 2024

Tilgang

544.581

Additions

Kostpris 31. december 2024

109.911.710

Cost at 31 December 2024

Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024

5.061.727

Value adjustment of fair value at 1 January 2024

Årets værdireguleringer

2.270.168

Value adjustments of the year

Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024

7.331.895

Value adjustment of fair value at 31 December 2024

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024

117.243.605

Carrying amount at 31 December 2024

Noter

Notes

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Tangible fixed assets (continued)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

The carrying amount of property, plant and equipment includes investment property measured at fair value by the following amounts:

kr. DKK	Rabalderstræde 7
Dagsværdi 31. december 2024	117.243.605
<i>Fair value at 31 December 2024</i>	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	2.270.168
<i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	

Investeringsejendommen består af kontorudlejning centralt i Roskildes nye bydel, Musicon, som blev anskaffet i 2019. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det normaliserede driftsafkast vurderes at udgøre TDKK 6.417 samlet set for ejendommene, hvilket bygger på et årlig gennemsnitlig driftsafkast pr. kvadratmeter på TDKK 1,33. Der forventes ikke tomgang, altså en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i på 5,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravene svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i Roskilde/Sjælland.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommenes attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på TDKK 117.244 er det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2024, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i et gennemsnitligt afkastkrav på +0,5% eller -0,5% vil resultere i en dagsværdi på henholdsvis TDKK 108.316 og TDKK 127.872.

Noter

Notes

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Tangible fixed assets (continued)

The investment property consists of office rentals located centrally in Roskilde's new district, Musicon, and was acquired in 2019. The fair value of the investment property is assessed using an income-based valuation model, where the value is determined based on the property's operating income and an individually determined required rate of return.

The normalized operating income is estimated at TDKK 6,417 in total for the properties, based on an average annual rent per square meter of TDKK 1.33. No vacancy is expected, implying an occupancy rate of 100%.

A pre-tax required rate of return of 5.75% has been applied in the calculation, determined with consideration to the prevailing conditions in the property market as of the balance sheet date, the type of property, the location of the properties, etc. The required returns likewise correspond to the general return requirements for comparable office properties in Roskilde/Sjælland.

The determination of the fair value of the investment properties is based on estimates, and the value may be affected by several uncertain factors, including the expected development in the property market and the attractiveness of the properties. Management assesses that the determined value of DKK 117,244 thousand is the best estimate of the fair value of the properties as of December 31, 2024, but it may differ from the actual selling price if the property were to be sold with reasonable time for marketing and negotiation, and such deviations may be significant compared to the value determined by management.

Changes in estimates of the required rate of return for investment properties will affect the recognized value of investment properties in the balance sheet as well as the value adjustment in the income statement.

Changes in the average required rate of return by +0.5% or -0.5% would result in a fair value of TDKK 108,316 and TDKK 127,872, respectively.

4 | Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

kr.	31/12 2024 gæld i alt 31/12 2024 total liabilities	Afdrag næste år Repayment next year	Restgæld efter 5 år Debt outstanding after 5 years	31/12 2023 gæld i alt 31/12 2023 total liabilities
Gæld til realkreditinstitutter Debt to mortgage credit institution	56.264.330	2.312.689	44.787.404	58.424.163
Deposita Deposit	5.558.211	0	0	5.497.759
	61.822.541	2.312.689	44.787.404	63.921.922

5 | Eventualposter mv.

Contingencies etc.

Hæftelse i sambeskatningen

Joint liabilities

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet R.L. ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

The Company is jointly and severally liable together with the Parent Company and the other group companies in the joint taxable group for tax on the group's joint taxable income and for certain possible withholding taxes, such as dividend tax, etc.

Tax payable on the Group's joint taxable income is stated in the annual report of Ejendomsselskabet R.L. ApS, which serves as management Company for the joint taxation

Noter

Notes

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Til sikkerhed for realkredit gæld på 60.000 tkr. er tinglyst ejerpantebreve på 62.729 t.kr., med pant i ejendommen Rabalderstræde 7, 4000 Roskilde, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24 udgør 117.244 t.kr. *As security for mortgage debt amounting to TDKK 60,000, owner's mortgage deeds totaling TDKK 62,729 have been registered with a lien on the property located at Rabalderstræde 7, 4000 Roskilde. The carrying amount of the property as of 31 December 2024 is TDKK 117,244*

7 | Forudsætninger for fortsat drift

Going concern assumptions

Det er forventningen, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og den almene drift vil kunne dække likviditetsbehovet i selskabet. Yderligere har selskabet modtaget tilbagetrædelseserklæring fra moderselskabet Ejendomsselskabet R.L. ApS.

Under denne forudsætning er regnskabet aflagt med forudsætning for going concern.

It is expected that the current credit facilities can be maintained and that the company's general operations will be able to cover its liquidity needs. Furthermore, the company has received confirmation from its parent company, Ejendomsselskabet R.L. ApS, that it will provide the necessary liquidity should it be required for the company to meet its obligations as they fall due.

On this basis, the financial statements have been prepared under the assumption of going concern.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for RL Erhvervshus Samspillet ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The Annual Report of RL Erhvervshus Samspillet ApS for 2024 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C.

The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles applied last year.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Income Statement

Rental income

Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.

Other external expenses

*Engelsk
Other external expenses include cost of sales, advertising, administration, buildings, bad debts and operating lease expenses, etc.*

Fair value adjustment of investments properties

*Engelsk
The value adjustment of investments properties is recognised in the income statement. Improvements are added to the carrying amount of the investment assets and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of improvements.*

Financial income and expenses

*Engelsk
Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from investments in financial assets, debt and transactions in foreign currencies, amortisation of financial assets and liabilities, as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme etc. Financial income and expenses are recognised in the Income Statement by the amounts that relate to the financial year.*

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris. Der indregnes finansieringsomkostninger i kostprisen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tax

The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion that may be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in the equity by the portion that may be attributed to entries directly to the equity.

Balance Sheet

Property, plant and equipment

Investment properties are initially recognised at cost, which comprise the purchase price and possible direct costs attached to the properties. Subsequently, the investment properties are recognised at fair value corresponding to the market value of the properties. Changes in the fair market value are recognised in the Income Statement

Properties under construction are recognised at cost.

The fair value of investment properties is estimated by means of a return based model of valuation, where the value is calculated based on the operating return and an individually determined return requirement.

Subsequent costs are added to the purchase price of investment properties, when it is likely that the payment will lead to future economic benefits to the company. Other costs for repairs and maintenance are recognised in the Income Statement upon payment.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of property, plant and equipment are valued on an annual basis for indications of impairment other than that reflected by amortisation and depreciation.

In the event of impairment indications, an impairment test is made for each asset or group of assets, respectively. If the recoverable amount is lower than the carrying amount, the asset is written down to the carrying amount.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

The recoverable amount is calculated at the higher of net selling price and capital value. The capital value is determined as the fair value of the expected net cash flows from the use of the asset or group of assets and the expected net cash flows from sale of the asset or group of assets after the end of its useful life.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is written down to meet expected losses.

Write-off is performed to provide for losses when an objective indication has been assessed to have incurred that a receivable or a portfolio of receivables are impaired. If there is an objective indication that an individual receivable is impaired, the write-off is performed at individual level.

Receivables for which there are no objective indication of impairment at individual level are assessed at portfolio level for objective indication of impairment. The portfolios are primarily based on the debtors' registered office and credit rating in accordance with the Company's policy for credit risk management. The objective indicators, which are applied for portfolios, are determined based on the historical loss experiences.

Write-off is determined as the difference between the carrying amount of receivables and the present value of the expected cash flows, including realisable value of any received collaterals. The effective interest rate is used as discount rate for the single receivable or portfolio.

Accruals, assets

Accruals recognised as assets include costs incurred relating to the subsequent financial year.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Tax payable and deferred tax

Current tax liabilities and receivable current tax are recognised in the Balance Sheet as the calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and taxes paid on account.

The Company is subject to joint taxation with Danish group companies. The current corporation tax is distributed among the joint taxable companies in proportion to their taxable income and with full allocation and refund related to tax losses. The joint taxable companies are included in the tax-on-account scheme. Joint taxation contributions receivable and payable are recognised in the Balance Sheet under current assets and liabilities, respectively.

Deferred tax is measured on the temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.

Engelsk

Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carry-forwards, are measured at the expected realisable value of the asset, either by set-off against tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that under the legislation in force on the Balance Sheet date will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in the deferred tax resulting from changes in tax rates, are recognised in the income statement, except from items recognised directly in equity.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the time of borrowing by the amount of proceeds received less borrowing costs. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value when using the effective interest, the difference between the proceeds and the nominal value being recognised in the Income Statement over the term of loan.

Amortised cost for short-term liabilities usually corresponds to the nominal value.