



# RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Kingosvej 3  
2630 Taastrup  
T + 45 43 99 92 92  
CVR nr: 25 49 21 45

taastrup@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Staal & Rehman Ejendomme ApS

Kjeldsgårdsvej 25A, st. th, 2500 Valby

CVR-nr. 44 42 34 64

## Årsrapport

10. november 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. oktober 2024.

---

Daniel Rehman  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 10. november 2023 - 30. juni 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 10. november 2023 - 30. juni 2024 for Staal & Rehman 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 10. november 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 31. oktober 2024

### Direktion

Daniel Rehman  
Direktør

Christian Staal Alstrup  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Staal & Rehman Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Staal & Rehman Ejendomme ApS for regnskabsåret 10. november 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisoreres 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.

Taastrup, den 31. oktober 2024

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Martin Santino Lo Turco

statsautoriseret revisor  
mne35467

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Staal & Rehman Ejendomme ApS Kjeldsgårdsvej 25A, st. th 2500 Valby
	CVR-nr.: 44 42 34 64
	Stiftet: 10. november 2023
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 10. november 2023 - 30. juni 2024 1. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Daniel Rehman, Direktør Christian Staal Alstrup, Direktør
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kingosvej 3 2630 Taastrup

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at købe, eje, renovere og sælge ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er negativt ligesom selskabet har tabt mere end halvdelen af egenkapitalen. Dette skyldes at der er i regnskabsåret er købt en ejerlejlighed der er under renovering. Der forventes en gevinst ved salg af ejendommen i regnskabsåret 2024/25, som vil reetablere kapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Nettoomsætning

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 finansiel 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.

### 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, 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”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	10/11 2023 - 30/6 2024
Andre eksterne omkostninger	-19.533
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-19.533</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-19.533</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-19.639
<b>Resultat før skat</b>	<b>-39.172</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-39.172</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-39.172
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-39.172</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		<u>30/6 2024</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2	Investeringsejendomme	<u>1.183.810</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.183.810</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.183.810</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Likvide beholdninger	<u>21.298</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>21.298</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.205.108</u></b>

## Balance

---

<b>Passiver</b>	30/6 2024
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	-39.172
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>828</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til pengeinstitutter	<u>725.796</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>725.796</u>
Anden gæld	<u>478.484</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>478.484</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.204.280</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.205.108</u></b>

## Noter

---

10/11 2023  
- 30/6 2024

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	19.639
	<u>19.639</u>

### 2. Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb	1.183.810
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>1.183.810</b></u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	 <u><b>1.183.810</b></u>

Selskabets investeringsejendomme består af en ejerlejlighed beliggende i Bagsværd.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi. Ejerlejligheden er anskaffet i regnskabsåret, og er under modernisering, hvorfor ejendommen er målt til købspris tillagt udgifter til forbedringer. Ejendommen er på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet til salg med en udbudspris på DKK 1.750.000.