

Reuss Boligudlejning ApS
Bjergvej 2A, 6900 Skjern

CVR-nr. 42 67 90 89

Årsrapport

2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2024

Jørn Reuss
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Reuss Boligudlejning 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. 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 20. december 2024

Direktion

Kristoffer Reuss

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Reuss Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Reuss Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 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.

Skjern, den 20. december 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

John Andersen
statsautoriseret revisor
mne27779

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Reuss Boligudlejning ApS Bjergvej 2A 6900 Skjern |
| | Telefon: Jørn 23839191 |
| | CVR-nr.: 42 67 90 89 |
| | Regnskabsår: 1. juli - 30. juni |
| Direktion | Kristoffer Reuss |
| Revisor | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern |
| Bankforbindelse | Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af boligejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 688 t.kr. mod 320 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 133 t.kr. mod 25 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Reuss Boligudlejning 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 samt eksterne omkostninger, som omfatter omkostninger til lokaler og administration.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------|----------|
| | Brugstid |
| Bygninger | 50 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u> | <u>2023/24</u> | <u>2022/23</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 687.632 | 320.052 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -126.238 | -84.263 |
| Driftsresultat | 561.394 | 235.789 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -371.627 | -173.176 |
| Resultat før skat | 189.767 | 62.613 |
| Skat af årets resultat | -63.319 | -37.825 |
| Årets resultat | 126.448 | 24.788 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 126.448 | 24.788 |
| Disponeret i alt | 126.448 | 24.788 |

Balance 30. juni

| Aktiver | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Note | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 1 | Grunde og bygninger | <u>11.496.114</u> | <u>6.955.974</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>11.496.114</u> | <u>6.955.974</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>11.496.114</u> | <u>6.955.974</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Udskudte skatteaktiver | 129 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | <u>71.129</u> | <u>0</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>71.258</u> | <u>0</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>71.258</u> | <u>0</u> |
| | Aktiver i alt | <u>11.567.372</u> | <u>6.955.974</u> |

Balance 30. juni

| Passiver | | 2024 | 2023 |
|---------------------------|--|--------------------------|-------------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital | | | |
| | Virksomhedskapital | 40.000 | 40.000 |
| | Overført resultat | 111.689 | -14.759 |
| | Egenkapital i alt | <u>151.689</u> | <u>25.241</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 2 | Kreditinstitutter | 6.690.149 | 4.347.429 |
| | Anden langfristet gæld | 950.000 | 950.000 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>7.640.149</u> | <u>5.297.429</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 283.990 | 183.350 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 56.822 | 91.710 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 111.966 | 46.098 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 2.168.783 | 704.873 |
| | Selskabsskat | 91.608 | 28.160 |
| | Anden gæld | 1.062.365 | 579.113 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.775.534</u> | <u>1.633.304</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>11.415.683</u> | <u>6.930.733</u> |
| | Passiver i alt | <u>11.567.372</u> | <u>6.955.974</u> |

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| | Virksom- hedskapital | Overført resultat | I alt |
|--|---------------------------------|------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. juli 2022 | 40.000 | -39.547 | 453 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 24.788 | 24.788 |
| Egenkapital 1. juli 2023 | 40.000 | -14.759 | 25.241 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 126.448 | 126.448 |
| | 40.000 | 111.689 | 151.689 |

Noter

| | <u>30/6 2024</u> | <u>30/6 2023</u> |
|---|--------------------------|-------------------------|
| 1. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. juli | 7.064.808 | 6.433.863 |
| Tilgang i årets løb | 4.880.551 | 630.945 |
| Afgang i årets løb | -214.173 | 0 |
| Kostpris 30. juni | <u>11.731.186</u> | <u>7.064.808</u> |
| Afskrivninger 1. juli | -108.834 | -24.571 |
| Årets afskrivninger | -126.238 | -84.263 |
| Afskrivninger 30. juni | <u>-235.072</u> | <u>-108.834</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | <u>11.496.114</u> | <u>6.955.974</u> |
| 2. Kreditinstitutter | | |
| Kreditinstitutter i alt | 6.974.139 | 4.530.779 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -283.990 | -183.350 |
| | <u>6.690.149</u> | <u>4.347.429</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>5.528.000</u> | <u>3.748.000</u> |

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.142 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 11.496 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.255 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

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.

Kristoffer Reuss

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kristoffer Reuss

Direktør

ID: 864174a6-d40f-4a68-8900-5acc2f639328

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2024 kl.: 14:07:15

Underskrevet med MitID



John Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Andersen

Revisor

ID: 38fc6f39-e321-4782-b72f-043bce40ff22

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2024 kl.: 14:32:38

Underskrevet med MitID



Jørn Reuss

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørn Reuss

Dirigent

ID: 2566addf-ac2c-40ca-b19f-b2ace6211dd6

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2024 kl.: 18:53:34

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: b10efdUnZjz5250744

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.