



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

# Ribisvej 3 til 5 ApS

Østerbrogade 142, 2. mf, 2100 København Ø

CVR-nr. 28 86 82 86

## Årsrapport

**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2024.

---

Henrik Nygaard Johansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ribisvej 3 til 5 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. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 3. april 2024

### Direktion

Henrik Nygaard Johansen

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

---

### **Til ledelsen i Ribisvej 3 til 5 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ribisvej 3 til 5 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 3. april 2024

### **Piaster Revisorerne**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 16 00 37

Emil Lagstrøm  
statsautoriseret revisor  
mne45851

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ribisvej 3 til 5 ApS  
Østerbrogade 142, 2. mf  
2100 København Ø

CVR-nr.: 28 86 82 86  
Stiftet: 1. juli 2005  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### Direktion

Henrik Nygaard Johansen

### Revisor

Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Engholm Parkvej 8  
3450 Allerød

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at besidde og udvikle en ejendom med henblik på videresalg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabet opnår tilstrækkelig finansiering til at opretholde driften frem til 30. september 2024. Det er ledelsens forventning at finansiering vil opnås fra Molarco Finans A/S og derfor aflægges regnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Årets resultat er som forventet.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af sin kapital. Selskabets ledelse forventer, at kapitalen vil blive reetableret ved fremtidig positiv indtjening ved udvikling af ejendommen.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-110.050</b>	<b>-62.492</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-841.710	-240.228
<b>Resultat før skat</b>	<b>-951.760</b>	<b>-302.720</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-951.760</b>	<b>-302.720</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-951.760	-302.720
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-951.760</b>	<b>-302.720</b>

**Balance 30. september**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Fast ejendom til videresalg	<u>16.349.819</u>	<u>16.196.644</u>
Varebeholdninger i alt	<u>16.349.819</u>	<u>16.196.644</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>16.349.819</b></u>	<u><b>16.196.644</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>16.349.819</b></u>	<u><b>16.196.644</b></u>



**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-5.479.406	-4.527.646
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-5.354.406</b>	<b>-4.402.646</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	407.122	486.682
	Gæld til tilknyttede virksomheder	21.210.907	19.980.054
1	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.618.029</u>	<u>20.466.736</u>
1	Kortfristet del af langfristet gæld	86.196	93.576
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	38.978
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>86.196</u>	<u>132.554</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>21.704.225</u></b>	<b><u>20.599.290</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>16.349.819</u></b>	<b><u>16.196.644</u></b>
<b>2</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>3</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	-4.224.926	-4.099.926
Årets overførte overskud eller underskud	0	-302.720	-302.720
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	-4.527.646	-4.402.646
Årets overførte overskud eller underskud	0	-951.760	-951.760
	<b>125.000</b>	<b>-5.479.406</b>	<b>-5.354.406</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1. Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>
	<b>30/9 2023</b>	<b>del af lang-</b>
		<b>fristet gæld</b>
	<b>Langfristet</b>	<b>gæld</b>
	<b>30/9 2023</b>	<b>Restgæld</b>
		<b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	493.318	86.196
Gæld til tilknyttede virksomheder	21.210.907	0
	<b>21.704.225</b>	<b>86.196</b>
		<b>21.618.029</b>
		<b>23.491</b>

## 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der tinglyst pantebrev på kr. 2.037.000 med pant i selskabets ejendom, der har en regnskabsmæssig værdi på kr. 16.349.819.

Selskabet har ikke pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## Noter

---

### 3. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Molarco Finans A/S som er administrations-selskab 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 Ribisvej 3 til 5 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, administration m.v.

### 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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger vedrører grunde og bygninger, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt projektudviklingssager. Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis den er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte omkostninger i form af projektomkostninger.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.”

## Henrik Nygaard Johansen

Direktør

Serienummer: df5864ef-c2f4-416a-921d-77f4ad7805ed

IP: 93.163.xxx.xxx

2024-04-03 16:18:20 UTC



## Henrik Nygaard Johansen

Dirigent

Serienummer: df5864ef-c2f4-416a-921d-77f4ad7805ed

IP: 93.163.xxx.xxx

2024-04-03 16:18:20 UTC



## Emil Lagstrøm

PIASTER REVISORERNE, STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 25160037

Revisor

Serienummer: 2b1dd4cf-c1fa-485c-bd96-1eb45a048cb1

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-03 19:10:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: JKHVM-KGLQY-U8KSU-EJZHS-NETNE-OGUQL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**