

Ejendomsselskabet Ris-Bo ApS
Blomstervænget 42, Rindum, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 39 39 22 08

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024

Thomas Riskjær Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Ris-Bo 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 28. juni 2024

Direktion

Thomas Riskjær Poulsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Ris-Bo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ris-Bo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Ringkøbing, den 28. juni 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ove Iversen
statsautoriseret revisor
mne34480

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Ris-Bo ApS Blomstervænget 42, Rindum 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 39 39 22 08
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Riskjær Poulsen, Direktør
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A 6950 Ringkøbing

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ris-Bo 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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 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

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	25 år

Anvendt regnskabspraksis

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 salgskomkostninger 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.

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

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	528.065	472.911
2 Personaleomkostninger	-108.664	-34.189
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-43.048	-37.181
Driftsresultat	376.353	401.541
Andre finansielle indtægter	86	0
Øvrige finansielle omkostninger	-327.069	-270.388
Resultat før skat	49.370	131.153
Skat af årets resultat	-10.852	-29.071
Årets resultat	38.518	102.082
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	38.518	102.082
Disponeret i alt	38.518	102.082

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	9.145.871	8.342.735
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.145.871</u>	<u>8.342.735</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.145.871</u>	<u>8.342.735</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.632
	Andre tilgodehavender	29.082	0
	Periodeafgrænsningsposter	5.925	0
	Tilgodehavender i alt	<u>35.007</u>	<u>2.632</u>
	Likvide beholdninger	<u>40.036</u>	<u>89.875</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>75.043</u>	<u>92.507</u>
	Aktiver i alt	<u>9.220.914</u>	<u>8.435.242</u>

Balance 31. december

Passiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	252.483	213.965
	Egenkapital i alt	<u>302.483</u>	<u>263.965</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	9.494	9.620
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>9.494</u>	<u>9.620</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	5.323.318	4.820.581
5	Gæld til pengeinstitutter	305.139	319.979
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.628.457</u>	<u>5.140.560</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	204.900	189.900
	Gæld til pengeinstitutter	195.374	201.849
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.562	4.140
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.593.813	2.351.581
	Selskabsskat	2.978	0
	Anden gæld	269.703	238.629
	Periodeafgrænsningsposter	12.150	34.998
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.280.480</u>	<u>3.021.097</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.908.937</u>	<u>8.161.657</u>
	Passiver i alt	<u>9.220.914</u>	<u>8.435.242</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	111.883	161.883
Årets overførte overskud eller underskud	0	102.082	102.082
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	213.965	263.965
Årets overførte overskud eller underskud	0	38.518	38.518
	50.000	252.483	302.483

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i ejendomsudlejning både til beboelse og erhverv.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	108.664	34.189
	108.664	34.189
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023	8.436.232	8.436.232
Tilgang i årets løb	846.183	0
Kostpris 31. december 2023	9.282.415	8.436.232
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-93.497	-56.315
Årets afskrivninger	-43.047	-37.182
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-136.544	-93.497
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	9.145.871	8.342.735
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.510.318	4.992.581
Heraf forfalder inden for 1 år	-187.000	-172.000
	5.323.318	4.820.581
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.743.000</u>	<u>4.262.000</u>
5. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	323.039	337.879
Heraf forfalder inden for 1 år	-17.900	-17.900
	305.139	319.979
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>212.000</u>	<u>245.000</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.697 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.350 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.100.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.539 t.kr.

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.

Thomas Riskjær Poulsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Riskjær Poulsen
Direktør
ID: 77bf180e-848e-44e3-aaaa-10b343d2adf6
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 22:33:39
Underskrevet med MitID



Ove Iversen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ove Iversen
Revisor
ID: 4ab7bb4f-ec96-4a44-bfac-f6fd74333c32
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2024 kl.: 09:11:04
Underskrevet med MitID



Thomas Riskjær Poulsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Riskjær Poulsen
Dirigent
ID: 77bf180e-848e-44e3-aaaa-10b343d2adf6
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2024 kl.: 21:08:33
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 864c92YpsWj251910423

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.