
Risom Ejendomme af 2019 ApS

c/o Christian Risom, Nebsmøllevej 69, 4100 Ringsted, Høed

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 40 87 26 71

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 28/6 2024

Christian Johan Claudi
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Risom Ejendomme af 2019 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 28. juni 2024

Direktion

Christian Johan Claudi Risom
Adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Risom Ejendomme af 2019 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Risom Ejendomme af 2019 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 vedrørende 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.

Hellerup, den 28. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Baunkjær Andersen

statsautoriseret revisor

mne35483

Oliver Svane

statsautoriseret revisor

mne49837

Selskabsoplysninger

Selskabet Risom Ejendomme af 2019 ApS
c/o Christian Risom
Nebsmøllevej 69
4100 Ringsted, Høed
CVR-nr: 40 87 26 71
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 21. december 2019
Regnskabsår: 4. regnskabsår
Hjemstedskommune: Ringsted

Direktion Christian Johan Claudi Risom

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		735.508	948.412
Personaleomkostninger	2	-308.642	-322.255
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-197.413	-198.498
Resultat før finansielle poster		229.453	427.659
Finansielle indtægter		371	0
Finansielle omkostninger		-483.716	-465.233
Resultat før skat		-253.892	-37.574
Skat af årets resultat	3	8.562	-39.270
Årets resultat		-245.330	-76.844
Resultatdisponering			
		2023	2022
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-245.330	-76.844
		-245.330	-76.844

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		24.052.035	24.249.448
Materielle anlægsaktiver	4	24.052.035	24.249.448
Anlægsaktiver		24.052.035	24.249.448
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		91.893	21.818
Andre tilgodehavender		23.889	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		8.562	0
Periodeafgrænsningsposter		17.539	38.903
Tilgodehavender		141.883	60.721
Likvide beholdninger		1.863.318	951.897
Omsætningsaktiver		2.005.201	1.012.618
Aktiver		26.057.236	25.262.066

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		65.000	65.000
Overført resultat		7.218.503	7.463.833
Egenkapital		7.283.503	7.528.833
Gæld til realkreditinstitutter		16.563.118	16.627.226
Langfristede gældsforpligtelser	5	16.563.118	16.627.226
Gæld til realkreditinstitutter	5	82.314	81.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		141.209	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		191.319	237.609
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.169.923	17.796
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	39.297
Anden gæld		625.850	730.305
Kortfristede gældsforpligtelser		2.210.615	1.106.007
Gældsforpligtelser		18.773.733	17.733.233
Passiver		26.057.236	25.262.066
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	65.000	7.463.833	7.528.833
Årets resultat	0	-245.330	-245.330
Egenkapital 31. december	65.000	7.218.503	7.283.503

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom, samt enhvervirksomhed i hermed stående forbindelse.

2. Personaleomkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
Lønninger	306.199	319.398
Andre omkostninger til social sikring	2.443	2.857
	<u>308.642</u>	<u>322.255</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
------------------------------------------------	----------	----------

3. Skat af årets resultat

	2023	2022
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	-8.562	39.270
	<u>-8.562</u>	<u>39.270</u>

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	24.576.340
Kostpris 31. december	<u>24.576.340</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	326.892
Årets afskrivninger	197.413
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>524.305</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>24.052.035</u>
Afskrives over	<u>15-50 år</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	16.225.277	16.300.226
Mellem 1 og 5 år	337.841	327.000
Langfristet del	16.563.118	16.627.226
Inden for 1 år	82.314	81.000
	<u>16.645.432</u>	<u>16.708.226</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	24.052.035	24.249.448

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Risom Invest ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte- skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Risom Ejendomme af 2019 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Ved udlejning af fast ejendom indregnes nettoomsætning, når fordele og risici er overgået til lejer, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved udlejningen vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

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 poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Risom Invest ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	15-50 år
------------------	----------

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Kongensgade 30A, 4800 Nykøbing F	60 %
Løvegade 62, 4200 Slagelse	60 %
Holbergsgade 2A, 4200 Slagelse	60 %

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.