

DUEHOLM & PARTNERE

Godkendt revisionshus

Årsrapport for 2023

Ejby Invest ApS
Industrivej 1, 4600 Køge
CVR-nr. 41 02 60 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. juni 2024

Ramazan Tulumcu
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance 31. december	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejby Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 29. juni 2024

Direktion

Ramazan Tulumcu
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejby Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejby Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nordhavn, den 29. juni 2024

Dueholm & Partnere, Godkendt Revisionshus

CVR-nr. 21 63 19 30

Martin Dueholm
Godkendt revisor
mne34524

Selskabsoplysninger

Ejby Invest ApS
Industrivej 1
4600 Køge

CVR-nr. 41 02 60 49

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 20. december 2019

Hjemsted: Køge

Direktion

Ramazan Tulumcu, direktør

Revisor

Dueholm & Partnere, Godkendt Revisionshus

Århusgade 118

2150 Nordhavn

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsudvikling og anden hermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 1.488.218, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.390.435.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at kapitalejer samt kreditinstitut fortsat vil stille kredit til rådighed i regnskabsåret 2024 til brug for den løbende drift. Kapitalejer ejer har givet tilsagn om fortsat finansiering.

Det er derfor selskabets vurdering, at selskabet er en going concern virksomhed, hvorfor årsrapporten 2023 er aflagt efter principperne om fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejby Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af udlejning samt indregnet acontoavance ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver 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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Aktiver bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet kordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		274.637	-743.384
Personaleomkostninger	1	-372.771	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-98.134	-743.384
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-22.640	-9.200
Resultat før finansielle poster		-120.774	-752.584
Finansielle indtægter	2	50.052	0
Finansielle omkostninger	3	-1.464.477	-239.228
Resultat før skat		-1.535.199	-991.812
Skat af årets resultat	4	46.981	218.326
Årets resultat		-1.488.218	-773.486
Overført resultat		-1.488.218	-773.486
		-1.488.218	-773.486

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		81.360	36.800
Materielle anlægsaktiver		81.360	36.800
Anlægsaktiver i alt		81.360	36.800
Ejendomme til videresalg		24.690.012	33.839.506
Varebeholdninger		24.690.012	33.839.506
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	175.553
Andre tilgodehavender		48.574	3.992.743
Udskudt skatteaktiv		0	218.326
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		262.904	0
Tilgodehavender		311.478	4.386.622
Likvide beholdninger		206.399	12.675
Omsætningsaktiver i alt		25.207.889	38.238.803
Aktiver i alt		25.289.249	38.275.603

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-2.430.435	-942.217
Egenkapital	6	-2.390.435	-902.217
Hensættelse til udskudt skat		0	2.403
Hensatte forpligtelser i alt		0	2.403
Banker		16.017.238	21.945.356
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.960.015	5.557.188
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.213.869	9.646.807
Anden gæld		2.488.562	2.026.066
Kortfristede gældsforpligtelser		27.679.684	39.175.417
Gældsforpligtelser i alt		27.679.684	39.175.417
Passiver i alt		25.289.249	38.275.603

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	326.457	0
Pensioner	43.200	0
Andre omkostninger til social sikring	3.114	0
	372.771	0
	372.771	0
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	0
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	50.052	0
	50.052	0
	50.052	0
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	544.845	0
Andre finansielle omkostninger	919.632	239.228
	1.464.477	239.228
	1.464.477	239.228
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	215.923	-218.326
Sambeskatningsbidrag	-262.904	0
	-46.981	-218.326
	-46.981	-218.326

5 Likvide beholdninger

Selskabet har pr. balancedagen et samlede bankindestående på deponeringskonti på t.kr. 181, som selskabet ikke pr. balancedagen har råderet over.

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-942.217	-902.217
Årets resultat	0	-1.488.218	-1.488.218
Egenkapital 31. december 2023	40.000	-2.430.435	-2.390.435

7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at kapitalejer samt kreditinstitut fortsat vil stille kredit til rådighed i regnskabsåret 2024 til brug for den løbende drift. Kapitalejer ejer har givet tilsagn om fortsat finansiering.

Det er derfor selskabets vurdering, at selskabet er en going concern virksomhed, hvorfor årsrapporten 2023 er aflagt efter principperne om fortsat drift.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet RT Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bank og realkreditinstitut, t.kr. 2.843, er der givet pant i selskabets ene ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 4.069. Ejendommen er indregnet under regnskabsposten Ejendomme til videresalg.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner for 3 af de øvrige koncernselskabers mellemværender med kreditinstitutter for i alt t.kr. 5.005.

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.

Ramazan Tulumcu

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ramazan Tulumcu

Direktør

ID: 483e0d8c-36fc-4358-b5ef-ff25c3f9766d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2024 kl.: 18:04:50

Underskrevet med MitID



Ramazan Tulumcu

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ramazan Tulumcu

Dirigent

ID: 483e0d8c-36fc-4358-b5ef-ff25c3f9766d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2024 kl.: 18:04:50

Underskrevet med MitID



Martin Dueholm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Dueholm

Revisor

ID: bbdcc118-f5bf-4eb2-8953-7b5ab76f309d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2024 kl.: 15:29:17

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: b19385mmuJPN251911755

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.