

REVISORHUSET  
godkendte revisorer a/s

Ravnsøvej 52, 1.  
8240 Risskov

post@revisor-huset.dk  
Telefon: 7025 7710

revisor-huset.dk

**Ejendomsinvest af 05.08.2020 ApS**  
**Heltoften 48**  
**7900 Nykøbing M**

**CVR-nr: 41 56 72 60**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2023**

**(3. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/06 2024

---

Dirigent, Finn Ipsen



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsinvest af 05.08.2020 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing M, den 24/06 2024

### Direktion

Finn Bødker Ipsen

Nicolai Frederik Bødker Ipsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsinvest af 05.08.2020 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsinvest af 05.08.2020 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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.

Risskov, den 24/06 2024

**REVISORHUSET**  
**godkendte revisorer a/s**  
CVR-nr.: 26593093

Gert Andersen  
Registreret revisor  
mne15942

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Ejendomsinvest af 05.08.2020 ApS  
Heltoften 48  
7900 Nykøbing M

CVR-nr.: 41 56 72 60  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Finn Bødker Ipsen  
Nicolai Frederik Bødker Ipsen

**Revisor**

REVISORHUSET  
godkendte revisorer a/s  
Ravnsøvej 52  
8240 Risskov

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af køb og salg af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og kapitalejere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Vi forventer, at dette vil ske. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>-186.116</b>	<b>-191.092</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-17.333	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-203.449</b>	<b>-191.092</b>
Andre finansielle omkostninger	-424.658	-242.787
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-628.107</b>	<b>-433.879</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-628.107</b>	<b>-433.879</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-628.107	-433.879
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-628.107</b>	<b>-433.879</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger	5.610.166	5.472.784
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	232.667	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.842.833</b>	<b>5.472.784</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.842.833</b>	<b>5.472.784</b>
Likvide beholdninger	655	19.340
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>655</b>	<b>19.340</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.843.488</b>	<b>5.492.124</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
 PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-1.368.274	-740.166
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-1.328.274</b>	<b>-700.166</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000	0
Anden gæld	65.000	10.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	7.084.762	6.182.290
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.171.762</b>	<b>6.192.290</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>7.171.762</b>	<b>6.192.290</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.843.488</b>	<b>5.492.124</b>

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

2023

2022

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Der er usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift, idet hele selskabskapitalen er tabt. Selskabets ejere stiller kapital til rådighed og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsinvest af 05.08.2020 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til biler og administration mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	-	100 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

**Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.”

## Nicolai Bødker Ipsen

Direktør

Serienummer: nfsbbi@hotmail.com

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-06-27 08:52:14 UTC



## Finn Bødker Ipsen

Direktør

Serienummer: fdf63f35-8092-4557-981e-467d08a9e988

IP: 185.245.xxx.xxx

2024-06-27 11:58:16 UTC



## Gert Kjeld Andersen

Registreret revisor

Serienummer: fe5e69de-f280-4d05-ab70-559dda729dec

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-06-27 12:13:19 UTC



## Finn Bødker Ipsen

Dirigent

Serienummer: fdf63f35-8092-4557-981e-467d08a9e988

IP: 185.245.xxx.xxx

2024-06-27 12:39:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: DIWSK-PTGEY-4G1CU-UQZXE-S0NU0-83Z53

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**