

ROBJ Ejendomme ApS

Brønshøjvej 10 st.

2700 Brønshøj

CVR-nr. 43 76 91 38

Årsrapport

9. januar til 30. september 2023

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 12. marts 2024

Rasmus Boris Otto
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 9. januar - 30. september	8
Balance 30. september	9
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabet

ROBJ Ejendomme ApS
Brønshøjvej 10 st.
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 43 76 91 38

Regnskabsperiode: 9. januar - 30. september 2023

Hjemsted: København

Direktion

Rasmus Boris Otto, direktør
Baldemar Carin Jacobsen, adm. direktør

Revisor

Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
Østbanegade 123
2100 København Ø

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 9. januar - 30. september 2023 for ROBJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. januar - 30. september 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Brønshøj, den 12. marts 2024

Direktion

Rasmus Boris Otto
direktør

Baldemar Carin Jacobsen
adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i ROBJ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for ROBJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 9. januar - 30. september 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 revisors 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.

København, den 12. marts 2024

Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 18 43 70 82

Kurt Lægård
Statsautoriseret revisor
mne15013

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at administrere ejendomme, samt enhver hertil knyttet virksomhed.

Kapitalberedskab:

Selskabet har som følge af årets resultat tabt hele selskabskapitalen, og er som konsekvens heraf omfattet af selskabslovgivningens bestemmelser om kapitaltab.

Det er ledelsens forventning at selskabskapitalen vil reetableres via driftsmæssigt overskud de kommende år.

Selskabet vurderer at have tilstrækkelig likviditet til de kommende 12 måneders drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ROBJ Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Der er ingen sammenligningstal, idet 2023 er selskabets første regnskabsperiode.

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 fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

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

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	1.711.125 kr.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 9. januar - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
Bruttofortjeneste		10.305
Af- og nedskrivninger		-10.674
Resultat før finansielle poster		-369
Finansielle omkostninger		-178.451
Årets resultat		-178.820
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-178.820
		-178.820

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
Aktiver		
Grunde og bygninger		<u>4.902.553</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.902.553</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.902.553</u>
Likvide beholdninger		<u>4.040</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.040</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.906.593</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		-178.820
Egenkapital		-138.820
Gæld til realkreditinstitutter		1.905.586
Anden gæld		2.396.997
Langfristede gældsforpligtelser	1	4.302.583
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	265.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		459.830
Anden gæld		18.000
Kortfristede gældsforpligtelser		742.830
Gældsforpligtelser i alt		5.045.413
Passiver i alt		4.906.593
Kapitalberedskab	2	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3	

Noter

1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 9. januar 2023	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.970.586	65.000	1.642.640
Anden gæld	0	2.596.997	200.000	0
	0	4.567.583	265.000	1.642.640

2 Kapitalberedskab

Selskabet har som følge af årets resultat tabt hele selskabskapitalen, og er som konsekvens heraf omfattet af selskabslovgivningens bestemmelser om kapitaltab.

Det er ledelsens forventning at selskabskapitalen vil reetableres via driftsmæssigt overskud fra kapitalandele de kommende år.

Selskabet vurderer at have tilstrækkelig likviditet til de kommende 12 måneders drift.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har stillet sikkerhed. Sikkerhedsstillelsen omfatter pant med en nominel værdi på kr. 3.271.541. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 4.444.256.

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.”

Baldemar Carin Jacobsen

Adm. direktør

Serienummer: b9eee1cc-b77b-4055-adb6-5501a900ff98

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-03-12 09:33:40 UTC



Rasmus Boris Otto

Direktør

Serienummer: e7bbc60c-5479-45a2-ba76-34e72727c22f

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-14 10:33:52 UTC



Kurt Læggaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lægård Revision

Serienummer: e830a1ba-8435-4881-934c-7d5897916e5b

IP: 91.133.xxx.xxx

2024-03-14 12:02:24 UTC



Rasmus Boris Otto

Dirigent

Serienummer: e7bbc60c-5479-45a2-ba76-34e72727c22f

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-14 12:51:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: J4DDU-YJLGA-5IUXC-33AKF-QXGWF-DAIUZ

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**