

Riis-Esko Ejendomme ApS

Guldregn Alle 3

2770 Kastrup

CVR-nr. 43818007

Årsrapport 2023

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15-06-2024

Peter Riis Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 30-01-2023 - 31-12-2023 for Riis-Esko 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 15-06-2024

Direktion

Kristian Hedelund Esko
Direktør

Peter Riis Jensen
Direktør

Riis-Esko Ejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Riis-Esko Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Riis-Esko Ejendomme ApS for regnskabsåret 30-01-2023 - 31-12-2023 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 opstilling 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.

Slagelse, den 15-06-2024

Eybye Invest ApS

CVR-nr. 27527027

Per Eybye

Statsautoriseret revisor

mne33191

Riis-Esko Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Riis-Esko Ejendomme ApS Guldregn Alle 3 2770 Kastrup
E-mail	eybyeinvest@hotmail.com
CVR-nr.	43818007
Stiftelsesdato	30-01-2023
Regnskabsår	30-01-2023 - 31-12-2023
Direktion	Kristian Hedelund Esko Peter Riis Jensen
Revisor	Eybye Invest ApS Trompetvej 9 4200 Slagelse
CVR-nr.	27527027
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Nålemagervej 6B 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drive virksomhed med opkøb af lejligheder som investering til udlejning samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 30-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. -96.043, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 4.512.784, og en egenkapital på kr. 3.957.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter er opstartet i indeværende år med køb af 2 lejligheder i København.

Selskabets drift af støttet af selskabets kapitalejere.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Da regnskabsåret 2023 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af modtagne huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved udlejning af ejendom, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0-90%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

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. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart 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 forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.
Bruttofortjeneste		53.574
Personaleomkostninger	1	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-7.154
Driftsresultat		46.420
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-67.619
Andre finansielle omkostninger		-101.215
Resultat før skat		-122.414
Skat af årets resultat	3	26.371
Årets resultat		-96.043
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-96.043
Resultatdisponering		-96.043

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger	4	4.453.181
Materielle anlægsaktiver		4.453.181
Udskudte skatteaktiver		26.371
Finansielle anlægsaktiver		26.371
Anlægsaktiver		4.479.552
Likvide beholdninger		33.232
Omsætningsaktiver		33.232
Aktiver		4.512.784

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital	5	100.000
Overført resultat	6	-96.043
Egenkapital		3.957
Gæld til realkreditinstitutter		1.719.377
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.719.377
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		30.298
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000
Gæld til kapitalinteressere		2.660.019
Deposita		91.133
Kortfristede gældsforpligtelser		2.789.450
Gældsforpligtelser		4.508.827
Passiver		4.512.784
Usikkerhed om going concern	8	
Eventualforpligtelser	9	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10	

Noter

2023

1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0

Selskabets direktion er ulønnet.

2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder

67.619

Andre finansielle omkostninger

101.215

168.834

3. Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat

-26.371

-26.371

4. Grunde og bygninger

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer

4.460.335

Kostpris ultimo

4.460.335

Årets afskrivninger

-7.154

Af- og nedskrivninger ultimo

-7.154

Regnskabsmæssig værdi ultimo

4.453.181

5. Virksomhedskapital

Saldo primo

100.000

Saldo ultimo

100.000

Selskabets anpartskapital har været uændret siden selskabets stiftelse den 30/1 2023.

6. Overført resultat

Årets tilgang

-96.043

Saldo ultimo

-96.043

Noter

2023

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.719.377	30.298	1.621.236
	<u>1.719.377</u>	<u>30.298</u>	<u>1.621.236</u>

8. Usikkerhed om going concern

Selskabets kapitalejere har pr. 31. december 2023 et tilgodehavende på t.kr. 2.660. Ledelsen er opmærksom på kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer at kunne retablere selskabskapitalen via fremtidig indtjening eller eventuel gældskonvertering.

Selskabets kapitalejere har afgivet en hensigtserklæring, hvori det bekræftes, at selskabets kapitalejere vil ikke vil kræve sit tilgodehavender indfriet før selskabet har midlerne hertil.

Baseret herpå aflægges regnskabet efter principperne for fortsat drift (going concern).

9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut (DLR Kredit) på 1.790 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør 4.453 tkr.

Ud over dette, er der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

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.”

Kristian Hedelund Esko

Direktør

Serienummer: 26aa9901-6fb4-4f44-ae3e-5637ac7c6eba

IP: 87.50.xxx.xxx

2024-06-16 08:46:13 UTC



Peter Riis Jensen

Riis-Esko Ejendomme ApS CVR: 43818007

Direktør

Serienummer: 3ad7571f-1825-420c-a8d5-0e2ea0b75309

IP: 85.30.xxx.xxx

2024-06-21 09:22:59 UTC



Per Eybye

Statsautoriseret revisor

Serienummer: db9c4f5f-2e73-424f-9edd-eef10ab40a51

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-06-21 09:40:34 UTC



Peter Riis Jensen

Riis-Esko Ejendomme ApS CVR: 43818007

Dirigent

Serienummer: 3ad7571f-1825-420c-a8d5-0e2ea0b75309

IP: 85.30.xxx.xxx

2024-06-21 09:49:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: U48C3-407AJ-3F3HF-6M3GM-JF61X-P130T

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**