

**Rishaug Ejendomme DK A/S**

**Møllevej 14**

**7323 Give**

CVR-nr. 16 93 37 08

**Årsrapport 2015**

(22. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 20/4 2016



---

Jarl M. Freiesleben  
Dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Rishaug Ejendomme DK A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 20. april 2016

### Direktion



Kim Langkjær  
direktør

### Bestyrelse



Jarl Freiesleben  
formand



Børge Østergaard



Geir Hatting

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i Rishaug Ejendomme DK A/S*

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rishaug Ejendomme DK A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 20. april 2016

### RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 34 71 30 22

Torben Kristensen  
Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet** Rishaug Ejendomme DK A/S  
Møllevvej 14  
7323 Give  
CVR-nr.: 16 93 37 08  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 1. marts 1993  
Hjemsted: Vejle

**Bestyrelse** Jarl Freiesleben, formand  
Børge Østergaard  
Geir Hatling

**Direktion** Kim Langkjær, direktør

**Revision** RSM plus P/S  
statsautoriserede revisorer  
Kokholm 1B  
6000 Kolding

**Pengeinstitut** Danske Bank  
Hovedgaden 32A  
7190 Billund

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom, investeringer samt anden i naturlig forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 799.999, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 9.226.699.

Årets resultat er påvirket af kursgevinst på kr. 546.320 som følge af kursregulering af selskabets valutalån.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rishaug Ejendomme DK A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i DKK.

### 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, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter, i form af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger der er direkte relateret til årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

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 m.v.

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	80 år	0 %

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

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Skyldig skat 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 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationlån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

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 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.512.124</b>	<b>1.269.175</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-117.848</u>	<u>-127.880</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.394.276</b>	<b>1.141.295</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-372.039</u>	<u>-372.039</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.022.237</b>	<b>769.256</b>
Finansielle indtægter		546.320	1.470.395
Finansielle omkostninger	2	<u>-740.672</u>	<u>-880.831</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>827.885</b>	<b>1.358.820</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-27.886</u>	<u>-319.323</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>799.999</u></b>	<b><u>1.039.497</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>799.999</u>	<u>1.039.497</u>
		<b><u>799.999</u></b>	<b><u>1.039.497</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Grunde og bygninger		<u>28.585.596</u>	<u>28.957.635</u>
		<u>28.585.596</u>	<u>28.957.635</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>28.585.596</b></u>	<u><b>28.957.635</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.043	57.454
Andre tilgodehavender		30.280	44.366
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>40.898</u>
		<u>42.323</u>	<u>142.718</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>696.303</u>	<u>725.638</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>738.626</b></u>	<u><b>868.356</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>29.324.222</b></u></u>	<u><u><b>29.825.991</b></u></u>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	5		
Selskabskapital		900.000	900.000
Overført resultat		8.326.699	7.526.700
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>9.226.699</b>	<b>8.426.700</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelse til udskudt skat		2.444.454	2.416.568
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.444.454</b>	<b>2.416.568</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		7.871.863	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.192.352	17.746.604
		16.064.215	17.746.604
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	6		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		412.681	450.118
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	56.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Anden gæld		679.473	257.131
Deposita		466.700	442.620
		1.588.854	1.236.119
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.653.069</b>	<b>18.982.723</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b>29.324.222</b>	<b>29.825.991</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	110.000	110.000
Andre personaleomkostninger	<u>7.848</u>	<u>17.880</u>
	<b><u>117.848</u></b>	<b><u>127.880</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	646.793	877.420
Andre finansielle omkostninger	<u>93.879</u>	<u>3.411</u>
	<b><u>740.672</u></b>	<b><u>880.831</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>27.886</u>	<u>319.323</u>
	<b><u>27.886</u></b>	<b><u>319.323</u></b>

## Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar	<u>35.654.244</u>
Kostpris 31. december	<u>35.654.244</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	6.696.609
Årets afskrivninger	<u>372.039</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>7.068.648</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>28.585.596</u></u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	900.000	7.526.700	8.426.700
Årets resultat	0	799.999	799.999
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>900.000</b>	<b>8.326.699</b>	<b>9.226.699</b>

Selskabskapitalen består af 900 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	8.284.544	412.681	6.340.622
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.196.722	8.192.352	0	8.192.352
	<b>18.196.722</b>	<b>16.476.896</b>	<b>412.681</b>	<b>14.532.974</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.285, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 28.586. Herudover er der registreret ejerpantebreve og skadesløsbreve i alt tkr. 19.323 med pant i samme grunde og bygninger.

### 8 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Rishaug Gruppen AS  
Haakon VII's gt. 23 C  
7041 Trondheim  
Norge