

# Ejendomsselskabet Risgaard ApS

Seminarievej 18, 9681 Ranum

CVR-nr. 26 12 08 61

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. august 2020.

---

**John Risgaard-Nielsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 5           |
| Balance  | 6           |
| Noter  | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 10          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Risgaard ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ranum, den 31. august 2020

**Direktion**

John Risgaard-Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Risgaard ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Risgaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Aalborg, den 31. august 2020

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### **Johny Jensen**

statsautoriseret revisor  
mne32798

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Ejendomsselskabet Risgaard ApS<br>Seminarievej 18<br>9681 Ranum                           |
|                        | Telefon: 98676083   |
|                        | CVR-nr.: 26 12 08 61  |
|                        | Stiftet: 2. juli 2001   |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>       | John Risgaard-Nielsen   |
| <b>Revisor</b>         | Redmark<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg |
| <b>Bankforbindelse</b> | Nykredit Bank   |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år omfattet drift og administration af egne udlejnings-ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 621 t.kr. mod 589 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 118 t.kr. mod 99 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                       | <u>2019</u><br>kr. | <u>2018</u><br>t.kr. |
|---|--------------------|----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>621.414</b>     | <b>589</b>           |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -4.199             | -9                   |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>617.215</b>     | <b>580</b>           |
| Andre finansielle indtægter                       | 8.398              | 9                    |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -433.530           | -425                 |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>192.083</b>     | <b>164</b>           |
| Skat af årets resultat                            | -73.972            | -65                  |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>118.111</b>     | <b>99</b>            |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                    |                      |
| Overføres til overført resultat                   | 118.111            | 99                   |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>118.111</b>     | <b>99</b>            |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                 | 2019                     | 2018                 |
|--------------------------------|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u>                    | <u>kr.</u>               | <u>t.kr.</u>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                          |                      |
| Grunde og bygninger            | 237.587                  | 242                  |
| 1 Investeringsejendomme        | 12.062.060               | 12.062               |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>12.299.647</u>        | <u>12.304</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>12.299.647</u></b> | <b><u>12.304</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                          |                      |
| Andre tilgodehavender          | 19.270                   | 46                   |
| Tilgodehavender i alt          | <u>19.270</u>            | <u>46</u>            |
| Likvide beholdninger           | <u>219.390</u>           | <u>211</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>238.660</u></b>    | <b><u>257</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>12.538.307</u></b> | <b><u>12.561</u></b> |



## Balance 31. december

| Passiver                                       | 2019              | 2018          |
|--|-------------------|---------------|
| Note   | kr.               | t.kr.         |
| <b>Egenkapital</b>                             |                   |               |
| Virksomhedskapital                             | 125.000           | 125           |
| Overført resultat                              | 1.420.820         | 1.171         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b>1.545.820</b>  | <b>1.296</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                   |               |
| Hensættelser til udskudt skat                  | 346.799           | 339           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b>346.799</b>    | <b>339</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                   |               |
| 2 Gæld til realkreditinstitutter               | 7.869.746         | 8.055         |
| Markedsværdi af finansielle aftaler            | 439.881           | 610           |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt          | 8.309.627         | 8.665         |
| Kortfristet del af langfristet gæld            | 168.500           | 160           |
| Gæld til pengeinstitutter                      | 1.214.265         | 1.260         |
| Depositum                                      | 272.732           | 253           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 36.500            | 70            |
| Selskabsskat                                   | 164.187           | 160           |
| Anden gæld                                     | 479.877           | 358           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | 2.336.061         | 2.261         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b>10.645.688</b> | <b>10.926</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b>12.538.307</b> | <b>12.561</b> |
| <b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                   |               |
| <b>4 Eventualposter</b>                        |                   |               |

## Noter

---

### 1. Investeringsejendomme

|   |                   |               |
|---|-------------------|---------------|
| Kostpris 1. januar 2019                           | 10.778.476        | 10.778        |
| <b>Kostpris 31. december 2019</b>                 | <b>10.778.476</b> | <b>10.778</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2019           | 1.283.584         | 1.284         |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b> | <b>1.283.584</b>  | <b>1.284</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>    | <b>12.062.060</b> | <b>12.062</b> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastprocenterne er fast i intervallet 6,69 - 8,70 % med afkastkrav på boligejendomme.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under "værdiregulering af ejendomme"

### 2. Gæld til realkreditinstitutter

|   |                  |              |
|---|------------------|--------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt    | 8.038.246        | 8.215        |
| Heraf forfalder inden for 1 år          | -168.500         | -160         |
|   | <b>7.869.746</b> | <b>8.055</b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 7.164.268        | 7.415        |

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.038 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 12.062 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.440 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Af selskabets likvide beholdning er 210 t.kr. stillet til sikkerhed for engagement med bank.

## Noter

---

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Risgaard ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedr. investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedr. investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Bygninger 30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.