

Ejendomsselskabet Risgaard ApS

Livøvej 96 A
9681 Ranum

CVR-nr. 26 12 08 61

ÅRSRAPPORT

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 29 / 6 2024

John Risgaard-Nielsen
dirigent

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 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Risgaard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ranum, den 29 / 6 2024

Direktion

John Risgaard-Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Risgaard ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisorers 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.

Silkeborg, den 29 / 6 2024

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18

Jan Hjorth
statsaut. revisor
mne15242

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Risgaard ApS Livøvej 96 A 9681 Ranum |
| | CVR-nr.: 26 12 08 61 Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | John Risgaard-Nielsen |
| Revisor | Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Søndergade 25 8600 Silkeborg Jan Hjorth, statsaut. revisor Stine Laursen, revisor HD |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i formueadministration samt drift af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

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 | 2022 kr. 1.000 |
|---|----------------|-------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 72.465 | 399 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -4.194 | -4 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 68.271 | 395 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 78.557 | -122 |
| DRIFTSRESULTAT | 146.828 | 273 |
| Andre finansielle indtægter | 12.956 | 10 |
| Andre finansielle omkostninger | -244.899 | -265 |
| RESULTAT FØR SKAT | -85.115 | 18 |
| Skat af årets resultat | 18.819 | 23 |
| ÅRETS RESULTAT | -66.296 | 41 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | -66.296 | 41 |
| DISPONERET I ALT | -66.296 | 41 |

Balance 31. december

AKTIVER

| Note | 2023 | 2022 kr. 1.000 |
|--|------------------|-------------------|
| 1 Grunde og bygninger | 220.811 | 225 |
| 1 Investeringsejendomme | 8.311.147 | 8.707 |
| Materielle anlægsaktiver | 8.531.958 | 8.932 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 200 |
| Finansielle anlægsaktiver | 0 | 200 |
| ANLÆGSAKTIVER | 8.531.958 | 9.132 |
| 2 Andre tilgodehavender | 195.675 | 34 |
| Tilgodehavender | 195.675 | 34 |
| Likvide beholdninger | 67.461 | 917 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 263.136 | 951 |
| AKTIVER | 8.795.094 | 10.083 |

Balance 31. december**PASSIVER**

| Note | 2023 | 2022 kr. 1.000 |
|--|------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital..... | 125.000 | 125 |
| Overført resultat..... | 2.130.913 | 2.197 |
| EGENKAPITAL..... | 2.255.913 | 2.322 |
| Hensættelse til udskudt skat | 297.000 | 350 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 297.000 | 350 |
| Prioritetsgæld..... | 3.975.579 | 4.779 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser..... | 3.975.579 | 4.779 |
| 3 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 237.359 | 276 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | 166.389 | 193 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 155.327 | 155 |
| Selskabsskat..... | 0 | 16 |
| Anden gæld..... | 1.051.133 | 1.013 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 656.394 | 979 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 2.266.602 | 2.632 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 6.242.181 | 7.411 |
| PASSIVER | 8.795.094 | 10.083 |
| 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2023 | 2022 kr. 1.000 |
|--|------------------|---------------------------------|
| Virksomhedskapital primo | 125.000 | 125 |
| Virksomhedskapital ultimo | 125.000 | 125 |
| Overført resultat, primo | 2.197.209 | 2.156 |
| Årets resultat..... | -66.296 | 41 |
| Overført resultat ultimo..... | 2.130.913 | 2.197 |
| EGENKAPITAL..... | 2.255.913 | 2.322 |

Noter

| | Grunde og bygninger | Investerings- ejendomme |
|--|------------------------|----------------------------|
| 1 Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris 1. januar 2023..... | 269.845 | 7.134.926 |
| Årets tilgang | 0 | 134.810 |
| Afgang | 0 | -609.730 |
| Kostpris 31. december 2023 | 269.845 | 6.660.006 |
| Opskrivninger 1. januar 2023 | 0 | 1.572.584 |
| Opskrivninger | 0 | 667.557 |
| Afgang | 0 | -589.000 |
| Opskrivninger 31. december 2023 | 0 | 1.651.141 |
| Af-/nedskrivninger 1. januar 2023 | -44.840 | 0 |
| Af-/nedskrivninger | -4.194 | 0 |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2023 | -49.034 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 220.811 | 8.311.147 |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastprocenterne er fast i intervallet 6,69-8,35% med afkastkrav på bolig-ejendomme.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under "dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

| | 2023 | 2022 kr. 1.000 |
|---|----------------|-------------------|
| 2 Andre tilgodehavender | | |
| Andre tilgodehavender | 112.499 | 0 |
| Mellemregning Invest Risgaard ApS | 80.000 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | 3.176 | 34 |
| | 195.675 | 34 |

Noter

| | 1/1 2023 Gæld i alt | 31/12 2023 Gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld..... | 5.055.293 | 4.212.938 | 237.359 | 3.182.494 |
| | <u>5.055.293</u> | <u>4.212.938</u> | <u>237.359</u> | <u>3.182.494</u> |

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør t.kr. 4.213 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er t.kr. 7.661.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herud overandrer kr. 0

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Risgaard ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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 lejeindtægter og omkostninger vedr. investeringsejendomme 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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser 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.”

John Risgaard-Nielsen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: d0819aca-7441-4106-bf75-7a9e16e3f365

IP: 62.66.xxx.xxx

2024-06-30 10:28:31 UTC



John Risgaard-Nielsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: d0819aca-7441-4106-bf75-7a9e16e3f365

IP: 62.66.xxx.xxx

2024-06-30 10:28:31 UTC



Jan Hjorth

BLICHER REVISION & RÅDGIVNING STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 78337818

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 24ad5f4f-54b0-440b-8565-b9b5ef35323d

IP: 92.246.xxx.xxx

2024-07-01 07:03:50 UTC



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**