

**Riis Ejendomme ApS**  
**CVR-nr. 30905679**  
**Læssøgade 41**  
**6000 Kolding**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Glenn Riis

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Riis Ejendomme ApS  
Læssøegade 41  
6000 Kolding

CVR-nr.: 30905679

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Glenn Riis, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Riis Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Endvidere indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27.05.2016

## Direktion

Glenn Riis  
direktør

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i Riis Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Riis Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

### 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til det udførte review af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Kolding, den 27.05.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Brønd-Jensen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets primære aktivitet er at eje og administrere ejendomme og investeringer samt køb og salg af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et overskud på 391 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, renteindtægter fra tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gældsforpligtelser og amortiseringstillæg/-fradrag vedrørende prioritetsgæld mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalte huslejer.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>527.052</b>	<b>657.968</b>
Af- og nedskrivninger	1	336.693	(45.822)
<b>Driftsresultat</b>		<b>863.745</b>	<b>612.146</b>
Andre finansielle indtægter	2	1.658	1.664
Andre finansielle omkostninger		(348.477)	(239.926)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>516.926</b>	<b>373.884</b>
Skat af ordinært resultat	3	(125.761)	(94.159)
<b>Årets resultat</b>		<b>391.165</b>	<b>279.725</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		391.165	279.725
		<b>391.165</b>	<b>279.725</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		11.342.649	11.051.848
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>11.342.649</u>	<u>11.051.848</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>11.342.649</u>	<u>11.051.848</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.601	30.345
Udskudt skat	5	33.944	35.960
Periodeafgrænsningsposter		6.775	6.775
<b>Tilgodehavender</b>		<u>76.320</u>	<u>73.080</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>558.479</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>634.799</u>	<u>73.080</u>
<b>Aktiver</b>		<u>11.977.448</u>	<u>11.124.928</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.416.961	1.025.796
<b>Egenkapital</b>		<b>1.541.961</b>	<b>1.150.796</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.490.298	8.211.302
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>8.490.298</b>	<b>8.211.302</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	215.482	227.538
Bankgæld		6	162.130
Modtagne forudbetalinger fra kunder		63.809	33.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		181.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.134.740	1.081.134
Skyldig selskabsskat		103.728	59.575
Anden gæld		246.424	198.703
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.945.189</b>	<b>1.762.830</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.435.487</b>	<b>9.974.132</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.977.448</b>	<b>11.124.928</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.025.796	1.150.796
Årets resultat	0	391.165	391.165
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.416.961</b>	<b>1.541.961</b>

## Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	46.287	45.822
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(382.980)	0
	<u>(336.693)</u>	<u>45.822</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.658	1.399
Renteindtægter i øvrigt	0	265
	<u>1.658</u>	<u>1.664</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	123.745	95.575
Ændring af udskudt skat	2.016	(2.105)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(5)
Effekt af ændrede skattesatser	0	694
	<u>125.761</u>	<u>94.159</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		11.269.719
Tilgange		2.931.608
Afgange		(2.594.520)
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>11.606.807</u>
Af- og nedskrivninger primo		(217.871)
Årets afskrivninger		(46.287)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(264.158)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>11.342.649</u>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	35.434	37.620
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(1.490)	(1.660)
	<u><b>33.944</b></u>	<u><b>35.960</b></u>

	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld ef-</u> <u>ter 5 år</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	227.538	215.482	8.490.298	7.388.727
	<u><b>227.538</b></u>	<u><b>215.482</b></u>	<u><b>8.490.298</b></u>	<u><b>7.388.727</b></u>

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Glenn Riis Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritets- og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.342.649 kr.