

Riis Ejendomme ApS

Læssøgade 41

6000 Kolding

CVR-nr. 30905679

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.05.2019

Dirigent

Navn: Glenn Riis

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Riis Ejendomme ApS
Læssøegade 41
6000 Kolding

CVR-nr.: 30905679
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Glenn Riis, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27.05.2019

Direktion

Glenn Riis
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Riis Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Riis Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 27.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11676

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 6.571 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes tilfredsstillende. Af årets resultat før skat på 8.425 t.kr. kan 7.697 t.kr. henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Selskabets balance pr. 31.12.2018 udviser en egenkapital på 11.428 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		954.203	1.142.468
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.697.038	2.369.967
Af- og nedskrivninger	2	<u>0</u>	<u>540.699</u>
Driftsresultat		8.651.241	4.053.134
Andre finansielle indtægter	3	22.371	24.484
Andre finansielle omkostninger		<u>(249.065)</u>	<u>(270.707)</u>
Resultat før skat		8.424.547	3.806.911
Skat af årets resultat	4	<u>(1.853.400)</u>	<u>(835.334)</u>
Årets resultat		<u>6.571.147</u>	<u>2.971.577</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>6.571.147</u>	<u>2.971.577</u>
		<u>6.571.147</u>	<u>2.971.577</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		26.916.289	17.960.091
Materielle anlægsaktiver	5	26.916.289	17.960.091
Anlægsaktiver		26.916.289	17.960.091
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		331.165	414.087
Periodeafgrænsningsposter		6.775	6.775
Tilgodehavender		337.940	420.862
Likvide beholdninger		5.957	2.360
Omsætningsaktiver		343.897	423.222
Aktiver		27.260.186	18.383.313

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>11.303.276</u>	<u>4.732.129</u>
Egenkapital		<u>11.428.276</u>	<u>4.857.129</u>
Udskudt skat		<u>2.195.821</u>	<u>493.825</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.195.821</u>	<u>493.825</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>12.075.733</u>	<u>11.485.114</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>12.075.733</u>	<u>11.485.114</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	379.866	351.141
Bankgæld		0	4.549
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.213	19.560
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		629.537	599.720
Skyldige sambeskatningsbidrag		151.404	305.293
Anden gæld		282.533	205.025
Periodeafgrænsningsposter		<u>96.803</u>	<u>61.957</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.560.356</u>	<u>1.547.245</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.636.089</u>	<u>13.032.359</u>
Passiver		<u>27.260.186</u>	<u>18.383.313</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	2.836.228	2.961.228
Ændring i regnskabspraksis	0	1.895.901	1.895.901
Korrigeret egenkapital primo	125.000	4.732.129	4.857.129
Årets resultat	0	6.571.147	6.571.147
Egenkapital ultimo	125.000	11.303.276	11.428.276

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>(540.699)</u>
	<u>0</u>	<u>(540.699)</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>22.371</u>	<u>24.484</u>
	<u>22.371</u>	<u>24.484</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	151.404	305.293
Ændring af udskudt skat	<u>1.701.996</u>	<u>530.041</u>
	<u>1.853.400</u>	<u>835.334</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	15.901.044
Tilgange	<u>1.259.160</u>
Kostpris ultimo	<u>17.160.204</u>
Dagsværdireguleringer primo	2.059.047
Årets dagsværdireguleringer	<u>7.697.038</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>9.756.085</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>26.916.289</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 9 boligejendomme på i alt 1.898 m² beliggende i Kolding. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet er fastsat til 5%, hvilket vurderes at være tilsvarende markedskravet.

Herudover er der ved dagsværdimålingen forudsat, at boligejendommene i Kolding for det kommende år vil have en udlejningsprocent og lejeindtægt svarende til den nuværende.

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 14.181 kr./m².

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>379.866</u>	<u>351.141</u>	<u>12.075.733</u>	<u>10.584.371</u>
	<u>379.866</u>	<u>351.141</u>	<u>12.075.733</u>	<u>10.584.371</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.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritets- og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 26.916.289 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 01.01.2018 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2018. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for investeringsejendomme:

Som følge af ændringer til årsregnskabet har selskabet i 2018 ændret regnskabspraksis vedrørende selskabets ejendomme. Investeringsejendomme måles til dagsværdi opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model. Tidligere blev investeringsejendomme målt til kostpris med tillæg af opskrivning og fradrag af afskrivninger.

Den samlede virkning af praksisændringerne udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 7.697 t.kr. Den udskudte skatteforpligtelse påvirkes med 1.693 t.kr. Balancesummen forøges med 9.756 t.kr., mens egenkapitalen forøges med 7.900 t.kr. Effekten af praksisændringerne pr. 01.01.2018 er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen side 8.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2017.

Bortset fra ovenstående ændringer er årsrapporten 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 andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.