

# Thomas Risgaard Ejendomme ApS

Nibevej 28  
9200 Aalborg SV

CVR-nr. 32 27 28 94

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2022

---

Thomas Moos Risgaard  
dirigent

**TALMENNESKER**

LIE & BRUUN REVISORER

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14



## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Thomas Risgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24. marts 2022

### **Direktion**

Thomas Moos Risgaard  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til ledelsen i Thomas Risgaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Thomas Risgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nørresundby, den 24. marts 2022

### **TALMENNESKER**

**Godkendt Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 39 88 62 27

Jens Erik Bjerggaard  
registreret revisor  
MNE-nr. mne16302



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Thomas Risgaard Ejendomme ApS Nibevej 28 9200 Aalborg SV  CVR-nr.: 32 27 28 94  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  Hjemsted: Aalborg
<b>Direktion</b>	Thomas Moos Risgaard, direktør
<b>Revisor</b>	Talmennesker Godkendt Revisionsanpartsselskab Gammel Østergade 16 9400 Nørresundby
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med investering i fast ejendom med udlejning for øje samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 150.966, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.730.524.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thomas Risgaard Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### 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 med fradrag af omkostninger til ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

### Ejendommens drift, indtægter

Indtægter fra husleje indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Ejendommens drift, udgifter

Omkostninger til ejendommens drift indeholder forsikringer, ejendomsskat, forbrugsudgifter, vedligeholdelse m.v der er anvendt for at opnå årets lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	3.800.000 %
Installationer	10 år	0 %

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

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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.





## Anvendt regnskabspraksis

### 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>235.114</b>	<b>293.105</b>
Afskrivninger		-23.932	-24.361
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>211.182</b>	<b>268.744</b>
Finansielle indtægter		405	7.366
Finansielle omkostninger		-18.042	-54.678
<b>Resultat før skat</b>		<b>193.545</b>	<b>221.432</b>
Skat af årets resultat		-42.579	-49.310
<b>Årets resultat</b>		<b>150.966</b>	<b>172.122</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		114.400	113.000
Overført resultat		36.566	59.122
		<b>150.966</b>	<b>172.122</b>



## Balance 31. december 2021

<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	kr.	kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	4.630.144	4.649.977
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.630.144</b>	<b>4.649.977</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.630.144</b>	<b>4.649.977</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	8.750
Andre tilgodehavender	11.772	18.547
<b>Tilgodehavender</b>	<b>11.772</b>	<b>27.297</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>300.352</b>	<b>261.262</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>312.124</b>	<b>288.559</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.942.268</b>	<b>4.938.536</b>



## Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.491.124	2.454.558
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.730.524</u></b>	<b><u>2.692.558</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		371.913	376.282
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>371.913</u></b>	<b><u>376.282</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.346.788	1.431.164
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b><u>1.346.788</u></b>	<b><u>1.431.164</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	88.000	91.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.865	34.400
Selskabsskat		8.948	15.436
Anden gæld		195.455	133.471
Deposita		169.775	164.225
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>493.043</u></b>	<b><u>438.532</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.839.831</u></b>	<b><u>1.869.696</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.942.268</u></b>	<b><u>4.938.536</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2		



## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	2.454.558	113.000	2.692.558
Betalt ordinært udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	36.566	114.400	150.966
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>2.491.124</b>	<b>114.400</b>	<b>2.730.524</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	2.395.436	110.600	2.631.036
Betalt ordinært udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Årets resultat	0	59.122	113.000	172.122
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>2.454.558</b>	<b>113.000</b>	<b>2.692.558</b>



## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.522.164</u>	<u>1.434.788</u>	<u>88.000</u>	<u>979.000</u>
	<b><u>1.522.164</u></b>	<b><u>1.434.788</u></b>	<b><u>88.000</u></b>	<b><u>979.000</u></b>

### 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.438, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 2.992.



# 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.”

## Thomas Moos Risgaard (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-000410215135

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-04-05 14:28:45 UTC

NEM ID 

## Jens Erik Bjerggaard (CVR valideret)

Registreret revisor

På vegne af: TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartss...

Serienummer: CVR:39886227-RID:87575191

IP: 194.182.xxx.xxx

2022-04-06 05:31:03 UTC

NEM ID 

## Thomas Moos Risgaard (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-000410215135

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-04-06 07:02:42 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OFEBU-EPDNX-BHDV6-FT7QE-TYSWC-AGV8N

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 tidsstemplet 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](mailto: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/validate>