



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Riishøj Ejendomme ApS**  
**Sofievej 2**  
**4200 Slagelse**

**CVR-nummer: 34601879**

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2018**  
**(7. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/6 2019**

---

**Kurt Riishøj**  
**Dirigent**

**DANSKE**  
**REVISORER**

**FSK\***

**Helle Ebsen, Registreret revisor**  
**Torben Gudmundsen, Registreret revisor**  
**Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor**

**Møller & Madsen**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
**Tjørne Allé 2**  
**DK - 4200 Slagelse**

**Tlf.: 58 50 58 51**  
**CVR-nr. 30 83 56 54**  
**mm@moller-madsen.dk**  
**www.moller-madsen.dk**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance	8
Noter til årsrapporten 2018	10
Anvendt regnskabspraksis	12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Riishøj Ejendomme ApS Sofievej 2 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 34 60 18 79
<b>Direktion</b>	Kurt Riishøj
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Gl. Torv 5 4200 Slagelse
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Riishøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Slagelse, den 28. maj 2019

**Direktion**

Kurt Riishøj

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Riishøj Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Riishøj Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 revisorer's 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 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.

Slagelse, den 28. maj 2019

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**  
CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD  
registreret revisor  
mne17268

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat for 2018 efter skat blev et underskud på t.kr. -32, hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende.

### **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 2018**

	2018	2017
Lejeindtægter af ejendomme	376.127	371.520
Udlejningsejendommenes driftsomkostninger	-117.655	-134.787
Andre eksterne omkostninger	-28.267	-24.044
	<hr/>	<hr/>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>230.205</b>	<b>212.689</b>
2 Afskrivninger	-127.177	-125.724
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>103.028</b>	<b>86.965</b>
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	-79.564	-89.972
Finansielle omkostninger	-65.581	-79.615
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-42.117</b>	<b>-82.622</b>
3 Skat af årets resultat	9.819	18.728
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-32.298</b>	<b>-63.894</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-32.298	-63.894
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-32.298</b>	<b>-63.894</b>
	<hr/>	<hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**

**AKTIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
4 Grunde og bygninger	<u>5.098.547</u>	<u>5.182.124</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>5.098.547</b></u>	<u><b>5.182.124</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u><b>5.098.547</b></u>	<u><b>5.182.124</b></u>
<b>AKTIVER</b>	<u><b>5.098.547</b></u>	<u><b>5.182.124</b></u>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**

**PASSIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	497.979	530.277
<b>5 EGENKAPITAL</b>	<b>577.979</b>	<b>610.277</b>
Hensættelse til udskudt skat	308.260	328.982
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>308.260</b>	<b>328.982</b>
Prioritetsgæld	1.435.350	1.605.659
Kreditinstitutter	301.068	362.537
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.736.418</b>	<b>1.968.196</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	229.634	229.003
Kreditinstitutter	43.524	1.813
Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.000	30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.050	16.048
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.062.216	1.959.937
Selskabsskat	10.903	0
Anden gæld	54.563	37.868
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	29.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.475.890</b>	<b>2.274.669</b>
<b>GÆLD</b>	<b>4.212.308</b>	<b>4.242.865</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.098.547</b>	<b>5.182.124</b>
<b>7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		

NOTER

**1 Personaleomkostninger**

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	2018	2017
<b>2 Afskrivninger</b>		
Bygninger	127.177	125.724
	<u>127.177</u>	<u>125.724</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	10.903	0
Ændring af udskudt skat	-20.722	-18.728
	<u>-9.819</u>	<u>-18.728</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris, primo		5.927.934
Tilgang i årets løb		43.600
		<u>5.971.534</u>
Kostpris ultimo		5.971.534
Af-/nedskrivninger, primo		-745.810
Årets af-/nedskrivninger		-127.177
		<u>-872.987</u>
Afskrivning ultimo		<u>-872.987</u>
		<u><u>5.098.547</u></u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 5.300.000.

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo	
<b>5 Egenkapital</b>				
Anpartskapital	80.000	0	80.000	
Overført resultat	530.277	-32.298	497.979	
	<u>610.277</u>	<u>-32.298</u>	<u>577.979</u>	
	<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Kortfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	1.783.403	1.609.053	173.703	634.889
Kreditinstitutter	413.798	356.999	55.931	31.378
	<u>2.197.201</u>	<u>1.966.052</u>	<u>229.634</u>	<u>666.267</u>

**7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld tinglyst med kr. 3.124.000 og med restgæld kr. 1.609.053 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2018 kr. 5.098.547.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld kr. 356.999 og bankgæld samt arbejdsgarantier i tilknyttet virksomhed kr. 1.898.959 er deponeret ejerpantebreve nom. kr. 2.661.967 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2018 på kr. 5.098.547.

**Kontraktlige forpligtelser**

Selskabet har kautioneret for bankgæld og arbejdsgarantier i tilknyttet virksomhed. Kautionsforpligtelsen udgør 31/12 2018 kr. 1.898.959.

**Hæftelser**

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Riishøj Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse 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.

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Udlejningsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Riishøj Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30-50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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, f.eks. vedrørende aktier, 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.

### Gældsforpligtelser

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

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.