

ERHVERVS-
STYRELSEN

Riishøj Ejendomme ApS
Sofievej 2
4200 Slagelse

CVR nummer 34 60 18 79

Årsrapport
1. januar – 31. december 2015
(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17/1 2016


René Rasmussen
Dirigent

Helle Ebsen, HD
Registreret revisor

Torben Gudmundsen, HD
Registreret revisor

Jørgen Sig Pedersen
Registreret revisor

Revisorerne
Rådhuspladsen 1
4200 Slagelse
www.moller-madsen.dk
email: mm@moller-madsen.dk

Tlf.: 58 50 58 51
Fax: 58 50 58 53
CVR-nr. 30835654

**Danske
Revisorer**
FSR

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance	11
Noter til årsrapporten 2015	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Riishøj Ejendomme ApS
Sofievej 2
4200 Slagelse

Telefon: 58 53 05 15
Hjemmeside: www.omoe-perlen.dk
CVR-nr.: 34 60 18 79
Hjemsted: Slagelse

Direktion Kurt Riishøj

Pengeinstitut Jyske Bank
Gl. Torv 5
4200 Slagelse

Revisor Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Rådhuspladsen 1, 1.
4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 27. april 2016

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 2015 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 revisors Ethiske 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 27. april 2016

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



Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Driften i 2015 af selskabets ejendomme har i sammenligning med året før medført højere lejeindtægter og stabile omkostninger.

Årets resultat efter skat blev et overskud på t.kr. 46, hvilket anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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.

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

Nettoomsætning

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

Udlejningsejendommens driftsomkostninger

Udlejningsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

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

	<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.

Tilgodehavender

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt ácontoskat.

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

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets helejede dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat føres på mellemregningskonto med moderselskabet på balancetidspunktet og fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2015 TIL 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
Lejeindtægter af ejendomme	533.026	471.879
Udlejningsejendommenes driftsomkostninger	-152.033	-174.330
Andre eksterne omkostninger	-40.163	-33.753
	<hr/>	<hr/>
Bruttoresultat	340.830	263.796
1 Afskrivninger	-124.857	-123.313
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	215.973	140.483
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	0	5.752
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	-54.607	-57.338
Finansielle omkostninger	-99.965	-110.416
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	61.401	-21.519
2 Skat af årets resultat	-15.711	2.733
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	45.690	-18.786
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	500.000
Overført til næste år	45.690	-518.786
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	45.690	-18.786
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
3 Grunde og bygninger	5.407.138	5.485.661
Materielle anlægsaktiver	5.407.138	5.485.661
ANLÆGSAKTIVER	5.407.138	5.485.661
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	106.181
Tilgodehavender	0	106.181
Likvide beholdninger	14.982	6.908
OMSÆTNINGSAKTIVER	14.982	113.089
AKTIVER	5.422.120	5.598.750

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført til næste år	574.530	528.840
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	500.000
	<hr/>	<hr/>
4 EGENKAPITAL	654.530	1.108.840
	<hr/>	<hr/>
Udskudt skat	375.274	402.743
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	375.274	402.743
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	1.951.979	2.120.286
Gæld til pengeinstitutter	464.339	507.772
	<hr/>	<hr/>
5 Langfristede gældsforpligtelser	2.416.318	2.628.058
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	215.961	211.569
Leverandørgæld	16.038	16.036
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.715.834	1.213.499
Anden gæld	28.165	18.005
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	1.975.998	1.459.109
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	4.392.316	4.087.167
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	5.422.120	5.598.750
	<hr/>	<hr/>
6 Pantsætninger og forpligtelser		

NOTER

	2015	2014
1 Afskrivninger		
Bygninger	124.857	123.313
	<u>124.857</u>	<u>123.313</u>
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat under sambeskatningen	43.180	19.203
Ændring af udskudt skat	-27.469	-21.936
	<u>15.711</u>	<u>-2.733</u>
		Grunde og bygninger
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		5.855.600
Tilgang		46.334
		<u>5.901.934</u>
Kostpris ultimo		5.901.934
Afskrivninger primo		-369.939
Årets afskrivninger		-124.857
		<u>-494.796</u>
Afskrivning ultimo		-494.796
		<u>5.407.138</u>

Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 5.300.000.

NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
4 Egenkapital				
Anpartskapital	80.000	0	0	80.000
Overført til næste år	528.840	0	45.690	574.530
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	-500.000	0	0
	<u>1.108.840</u>	<u>-500.000</u>	<u>45.690</u>	<u>654.530</u>

Kapitalen er fordelt i anparter á kr. 1.000 eller multipla heraf.
 Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.124.881	2.124.881	172.902	1.231.646
Gæld til pengeinstitutter	507.398	507.398	43.059	249.882
	<u>2.632.279</u>	<u>2.632.279</u>	<u>215.961</u>	<u>1.481.528</u>

NOTER

6 Pantsætninger og forpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld kr. 2.124.881 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015 kr. 5.407.138.

Til sikkerhed for egen bankgæld kr. 507.398 og bankgæld i tilknyttet virksomhed kr. 2.888.634 er deponeret ejerpantebreve nom. kr. 2.661.967 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2015 på kr. 5.407.138.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har kautioneret for bankgæld i tilknyttet virksomhed. Kautionsforpligtelsen udgør 31/12 2015 kr. 2.888.634.

Garantiforpligtelser

Selskabet har i øvrigt afgivet de for branchen normale garantier.

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.