



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Riishøj Ejendomme ApS
Sofievej 2
4200 Slagelse

CVR-nummer: 34601879

Årsrapport
1. januar - 31. december 2021
(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20/4 2022

Kurt Riishøj
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2021	11
Anvendt regnskabspraksis	13

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 19. april 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 19. april 2022

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 2021 efter skat blev et overskud på kr. 33.317, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

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 2021

	2021	2020
Bruttoresultat	324.430	313.809
Afskrivninger	-127.177	-127.177
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	197.253	186.632
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	-117.121	-102.292
Andre finansielle omkostninger	-38.142	-46.209
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	41.990	38.131
Skat af årets resultat	-8.673	-8.504
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	33.317	29.627
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	33.317	29.627
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	33.317	29.627
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

AKTIVER

	2021	2020
2 Grunde og bygninger	4.717.016	4.844.193
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	4.717.016	4.844.193
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	4.717.016	4.844.193
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	0	37.341
Periodeafgrænsningsposter	10.498	10.289
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	10.498	47.630
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	56.766	65.749
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	67.264	113.379
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	4.784.280	4.957.572
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	582.139	548.822
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	662.139	628.822
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	224.323	252.302
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	224.323	252.302
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	878.505	1.055.221
Kreditinstitutter	82.786	159.539
	<hr/>	<hr/>
3 Langfristede gældsforpligtelser	961.291	1.214.760
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	279.450	273.152
Modtagne forudbetalinger fra kunder	70.000	70.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.047	16.044
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.471.042	2.356.425
Selskabsskat	36.652	35.823
Anden gæld	39.829	85.284
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	23.507	24.960
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	2.936.527	2.861.688
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	3.897.818	4.076.448
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	4.784.280	4.957.572
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	<hr/>	<hr/>
Virksomhedskapital ultimo	80.000	80.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	548.822	519.195
Årets resultat	33.317	29.627
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat ultimo	582.139	548.822
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	662.139	628.822
	<hr/>	<hr/>

NOTER

1 Personaleomkostninger

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

	Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	5.971.534
Kostpris ultimo	5.971.534
Af-/nedskrivninger, primo	-1.127.341
Årets af-/nedskrivninger	-127.177
Afskrivning ultimo	-1.254.518
	<u>4.717.016</u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 5.300.000.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.257.986	1.081.797	203.292	213.589
Kreditinstitutter	229.926	158.944	76.158	0
	<u>1.487.912</u>	<u>1.240.741</u>	<u>279.450</u>	<u>213.589</u>

NOTER

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld tinglyst med kr. 3.124.000 og med restgæld kr. 1.081.797 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2021 kr. 4.717.016.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld kr. 229.926 og bankgæld samt arbejdsgarantier i tilknyttet virksomhed kr. 2.960.905 er deponeret ejerpantebreve nom. kr. 2.661.967 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2021 på kr. 4.717.016.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har kautioneret for bankgæld og arbejdsgarantier i tilknyttet virksomhed. Kautionsforpligtelsen udgør 31/12 2021 kr. 2.960.905.

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 2021 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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

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 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.