



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

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

CVR-nummer: 34601879

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2022**  
(11. regnskabsår)

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/6 2023**

---

**Kurt Riishøj**  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2022	11
Anvendt regnskabspraksis	13

**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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 15. maj 2023

**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 2022 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 revisorers 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 15. maj 2023

**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**

Selskabet har afhændet en ejendom i indeværende regnskabsår, hvortil fortjeneste udgør kr. 588.861. Årets resultat for 2022 efter skat blev et overskud på kr. 476.563, 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 2022**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>861.599</b>	<b>324.430</b>
Afskrivninger	-114.971	-127.177
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>746.628</b>	<b>197.253</b>
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	-116.569	-117.121
Andre finansielle omkostninger	-38.035	-38.142
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>592.024</b>	<b>41.990</b>
Skat af årets resultat	-115.461	-8.673
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>476.563</b>	<b>33.317</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	476.563	33.317
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>476.563</b>	<b>33.317</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**

**AKTIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
2 Grunde og bygninger	3.390.906	4.717.016
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.390.906</b>	<b>4.717.016</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.390.906</b>	<b>4.717.016</b>
	<hr/>	<hr/>
3 Andre tilgodehavender	1.037.500	0
Periodeafgrænsningsposter	7.772	10.498
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.045.272</b>	<b>10.498</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>567.483</b>	<b>56.766</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.612.755</b>	<b>67.264</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.003.661</b>	<b>4.784.280</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**

**PASSIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.058.702	582.139
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.138.702</b>	<b>662.139</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	237.394	224.323
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>237.394</b>	<b>224.323</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	513.440	878.505
Kreditinstitutter	0	82.786
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>513.440</b>	<b>961.291</b>
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	166.816	279.450
Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.000	70.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.254	16.047
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.626.977	2.471.042
Selskabsskat	102.390	36.652
Anden gæld	112.290	39.829
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	19.398	23.507
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.114.125</b>	<b>2.936.527</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>3.627.565</b>	<b>3.897.818</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.003.661</b>	<b>4.784.280</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	582.139	548.822
Årets resultat	476.563	33.317
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>1.058.702</b>	<b>582.139</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.138.702</b>	<b>662.139</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

### 1 Personaleomkostninger

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

### 2 Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris, primo	5.971.534
Afgang i årets løb	-1.718.734
	<hr/>
Kostpris ultimo	4.252.800
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-1.254.518
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	507.595
Årets af-/nedskrivninger	-114.971
	<hr/>
Afskrivning ultimo	-861.894
	<hr/>
	<b><u>3.390.906</u></b>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 4.050.000.

### 3 Andre tilgodehavender

Tilgodehavendet kr. 1.037.500 forfalder til betaling mere end 1 år efter balancedagen.

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	1.081.796	680.256	166.816	86.509
Kreditinstitutter	158.944	0	0	0
	<u>1.240.740</u>	<u>680.256</u>	<u>166.816</u>	<u>86.509</u>

## 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld tinglyst med kr. 2.524.000 og med restgæld kr. 680.256 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022 kr. 3.390.906.

### Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har kautioneret for bankgæld og arbejdsgarantier i tilknyttet virksomhed. Kautionsforpligtelsen udgør 31/12 2022 kr. 2.525.418.

### 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 2022 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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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.