



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Riishøj Ejendomme ApS
Sofievej 2
4200 Slagelse

CVR-nummer: 34601879

Årsrapport
1. januar - 31. december 2020
(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9/6 2021

Kurt Riishøj
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2020	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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 13. april 2021

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 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 13. april 2021

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 2020 efter skat blev et overskud på kr. 29.627, 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 2020

	2020	2019
Lejeindtægter af ejendomme	420.000	422.696
Udlejningsejendommenes driftsomkostninger	-90.249	-101.900
Andre eksterne omkostninger	-15.942	-26.717
	<hr/>	<hr/>
Bruttoresultat	313.809	294.079
2 Afskrivninger	-127.177	-127.177
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	186.632	166.902
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	-102.292	-85.559
Andre finansielle omkostninger	-46.209	-55.698
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	38.131	25.645
3 Skat af årets resultat	-8.504	-4.429
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	29.627	21.216
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	29.627	21.216
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	29.627	21.216
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

	2020	2019
4 Grunde og bygninger	4.844.193	4.971.370
Materielle anlægsaktiver	4.844.193	4.971.370
ANLÆGSAKTIVER	4.844.193	4.971.370
Andre tilgodehavender	37.341	0
Periodeafgrænsningsposter	10.289	10.085
Tilgodehavender	47.630	10.085
Likvide beholdninger	65.749	60.984
OMSÆTNINGSAKTIVER	113.379	71.069
AKTIVER	4.957.572	5.042.439

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	548.822	519.195
EGENKAPITAL	628.822	599.195
Hensættelse til udskudt skat	252.302	279.621
HENSATTE FORPLIGTELSER	252.302	279.621
Prioritetsgæld	1.055.221	1.231.707
Kreditinstitutter	159.539	230.312
5 Langfristede gældsforpligtelser	1.214.760	1.462.019
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	273.152	267.749
Modtagne forudbetalinger fra kunder	70.000	70.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.044	16.056
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.356.425	2.218.150
Selskabsskat	35.823	33.068
Anden gæld	85.284	72.581
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	24.960	24.000
Kortfristede gældsforpligtelser	2.861.688	2.701.604
GÆLD	4.076.448	4.163.623
PASSIVER	4.957.572	5.042.439
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
Virksomhedskapital ultimo	80.000	80.000
Overført resultat, primo	519.195	497.979
Årets resultat	29.627	21.216
Overført resultat ultimo	548.822	519.195
EGENKAPITAL	628.822	599.195

NOTER

1 Personaleomkostninger

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

	2020	2019
2 Afskrivninger		
Bygninger	127.177	127.177
	<u>127.177</u>	<u>127.177</u>

3 Skat af årets resultat

Aktuel skat	35.823	33.068
Ændring af udskudt skat	-27.319	-28.639
	<u>8.504</u>	<u>4.429</u>

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris, primo	5.971.534
Kostpris ultimo	5.971.534
Af-/nedskrivninger, primo	-1.000.164
Årets af-/nedskrivninger	-127.177
Afskrivning ultimo	-1.127.341
	<u>4.844.193</u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 5.300.000.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.433.950	1.257.986	202.765	316.978
Kreditinstitutter	295.819	229.926	70.387	0
	<u>1.729.769</u>	<u>1.487.912</u>	<u>273.152</u>	<u>316.978</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld tinglyst med kr. 3.124.000 og med restgæld kr. 1.257.986 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2020 kr. 4.844.193.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld kr. 229.926 og bankgæld samt arbejdsgarantier i tilknyttet virksomhed kr. 2.854.086 er deponeret ejerpantebreve nom. kr. 2.661.967 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2020 på kr. 4.844.193.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har kautioneret for bankgæld og arbejdsgarantier i tilknyttet virksomhed. Kautionsforpligtelsen udgør 31/12 2020 kr. 2.854.086.

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 2020 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.

Udlejningsejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes 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 (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.