



Marselis Boulevard 173  
8000 Aarhus C  
Telefon 86 20 76 20  
CVR nr. 36 71 77 85  
www.kvistjensen.dk  
aarhus@kvistjensen.dk

# Riel Ejendomme ApS

Torvebyen 9, 4600 Køge

CVR-nr. 35 25 00 77

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2019.

---

Mia Riel  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	9

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Riel Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 7. juni 2019

**Direktion**

Mia Riel

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Riel Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Riel Ejendomme ApS for regnskabsåret 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 revisors 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.

Aarhus C, den 7. juni 2019

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Joan Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne35812

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Riel Ejendomme ApS Torvebyen 9 4600 Køge
	CVR-nr.: 35 25 00 77
	Stiftet: 22. juni 2012
	Hjemsted: Køge
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mia Riel
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Mia & Kenn Riel Holding ApS

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>101.131</b>	<b>231.820</b>
Andre driftsomkostninger	0	-333.505
3 Øvrige finansielle omkostninger	-75.510	-123.426
<b>Resultat før skat</b>	<b>25.621</b>	<b>-225.111</b>
Skat af årets resultat	1.747	-23.844
<b>Årets resultat</b>	<b>27.368</b>	<b>-248.955</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	27.368	0
Disponeret fra overført resultat	0	-248.955
<b>Disponeret i alt</b>	<b>27.368</b>	<b>-248.955</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	0	2.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.800.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>2.800.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	39.654
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	27.046	0
	Tilgodehavender i alt	<u>27.046</u>	<u>39.654</u>
	Likvide beholdninger	<u>881</u>	<u>121.349</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>27.927</b></u>	<u><b>161.003</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>27.927</b></u>	<u><b>2.961.003</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-101.207	-128.575
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-21.207</b>	<b>-48.575</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	1.747
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.747</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.609.076
Deposita	0	76.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	1.685.576
Gældsforpligtelser	0	58.478
Gæld til pengeinstitutter	0	1.108.609
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	2.729
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.537	66.450
Selskabsskat	0	23.408
Anden gæld	39.597	62.581
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	49.134	1.322.255
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>49.134</b>	<b>3.007.831</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>27.927</b>	<b>2.961.003</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Kapitalforhold
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter



## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og drive investeringsvirksomhed med ejendomme.

### 2. Kapitalforhold

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen. Ledelsen forventer, at egenkapitalen reetableres gennem positive resultater i de kommende år. Det er endvidere ledelsens forventning, at der er tilstrækkelig kapital til at kunne fortsætte driften i det kommende regnskabsår.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	1.534
Andre finansielle omkostninger	<u>75.510</u>	<u>121.892</u>
	<b><u>75.510</u></b>	<b><u>123.426</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	3.133.505	3.133.505
Afgang i årets løb	<u>-3.133.505</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.133.505</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	-333.505	-333.505
Afgang i årets løb	<u>333.505</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-333.505</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.800.000</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor pengeinstitut for alt tilgodehavende, som pengeinstitut har eller måtte få hos tilknyttede virksomheder.

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mia & Kenn Riel Holding ApS, CVR-nr. 34 59 90 09 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Riel Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs- tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatte tilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skatte tilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Riel Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighedene for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettorealisationseværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Mia Riel

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-772140660503  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2019 kl.: 17:36:49  
Underskrevet med NemID

## Mia Riel

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-772140660503  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2019 kl.: 17:36:49  
Underskrevet med NemID

## Joan Pedersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 87475338  
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2019 kl.: 21:00:37  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: e4cbb7cRnJh22888049

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).