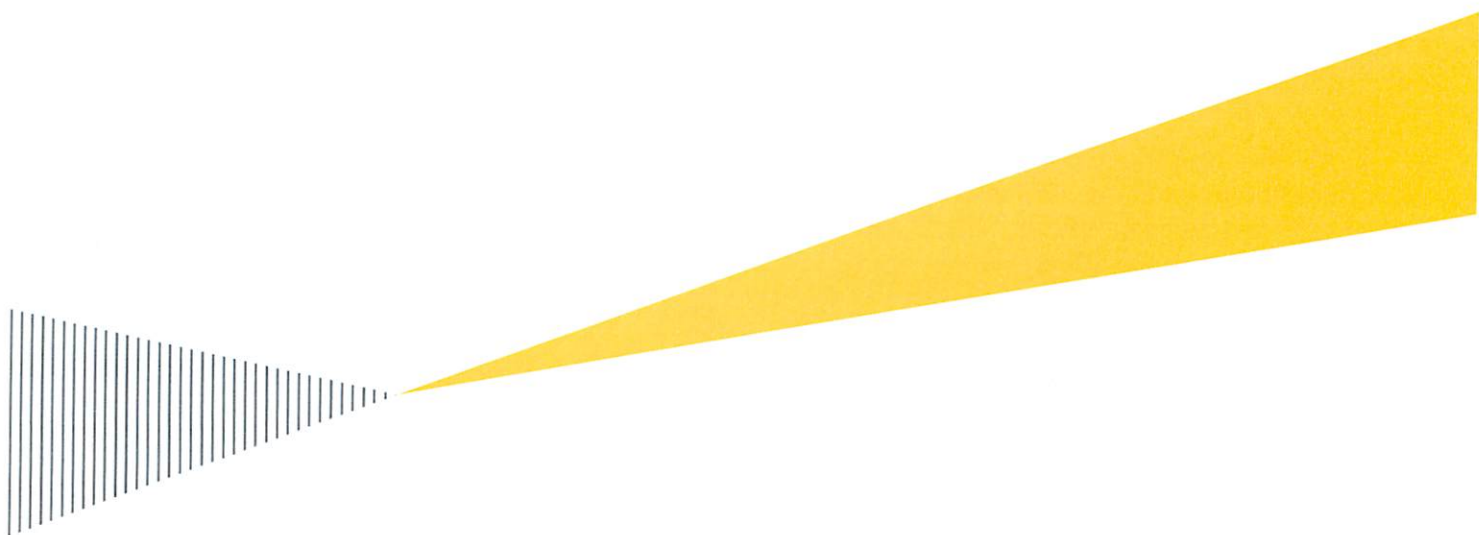


Riis Property A/S

Gejlhavegård 31, 6000 Kolding

CVR-nr. 36 98 56 82



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 23. november 2016

Som dirigent:

.....



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Riis Property A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

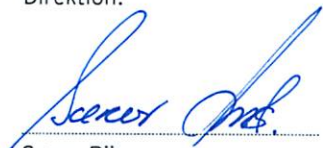
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 23. november 2016

Direktion:



Søren Riis

Bestyrelse:



Vinni Riis
formand



Kristian Riis



Søren Riis

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Riis Property A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Riis Property A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

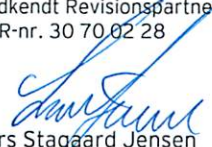
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 23. november 2016


ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Stagaard Jensen
statsaut. revisor



Birgitte Nygaard Jørgensen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Riis Property A/S
Adresse, postnr., by	Gejlhavegård 31, 6000 Kolding
CVR-nr.	36 98 56 82
Hjemstedskommune	Kolding
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Vinni Riis, formand Kristian Riis Søren Riis
Direktion	Søren Riis
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på -793 t.kr. mod 2.006 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 23.194 t.kr.

Årets resultat, der anses for utilfredsstillende, er negativt påvirket af førtidig indfrielse af renteswap-aftaler med 960 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Der forventes et forbedret og positivt resultat for regnskabsåret 2016/17.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	7.237	6.550
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.570	-2.505
	Resultat af primær drift	4.667	4.045
	Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-2.725	-752
3	Finansielle indtægter	132	0
4	Finansielle omkostninger	-2.319	-777
	Resultat før skat	-245	2.516
5	Skat af årets resultat	-548	-510
	Årets resultat	-793	2.006
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	279
	Overført resultat	-793	1.727
		-793	2.006

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	t.kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	51.297	52.973
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	462	570
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>37</u>	<u>37</u>
		<u>51.796</u>	<u>53.580</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	<u>3.104</u>	<u>3.901</u>
		<u>3.104</u>	<u>3.901</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>54.900</u>	<u>57.481</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	790
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.925	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>118</u>	<u>104</u>
		<u>15.043</u>	<u>894</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>10</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.043</u>	<u>904</u>
	AKTIVER I ALT	<u>69.943</u>	<u>58.385</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	t.kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	500	500
	Overført resultat	22.694	20.877
	Egenkapital i alt	23.194	21.377
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	455	443
	Hensatte forpligtelser i alt	455	443
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	41.293	24.219
		41.293	24.219
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.756	2.197
	Gæld til banker	1.263	608
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.352	8.117
	Anden gæld	630	1.424
		5.001	12.346
	Gældsforpligtelser i alt	46.294	36.565
	PASSIVER I ALT	69.943	58.385

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Egenkapitaloppgørelse

t.kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	500	20.877	21.377
Årets resultat	0	-793	-793
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	1.929	1.929
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	681	681
Egenkapital 30. juni 2016	<u>500</u>	<u>22.694</u>	<u>23.194</u>

Selskabets aktiekapital har uændret været 500 t.kr. siden stiftelsen.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Riis Property A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Riis Property A/S og tilknyttet dattervirksomhed indgår i koncernregnskabet for VSRI Holding II ApS.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og forpagtningsafgift, der indregnes i den periode, som ydelsen vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes i kostprisen. Alle øvrige låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Grunde afskrives ikke.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Selskabet er tvungen sambeskattet med moderselskabet og søsterselskaberne. Den samlede indkomstskat fordeles efter fuldfordelingsprincippet. Moderselskabet er administrationselskab for sambeskatningen, og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskatter.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab på baggrund af en individuel vurdering af tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.

t.kr.	2015/16	2014/15
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	132	0
	<u>132</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	47	52
Andre finansielle omkostninger	2.272	725
	<u>2.319</u>	<u>777</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	536	811
Årets regulering af udskudt skat	12	-273
Ændring af skatteprocent	0	-28
	<u>548</u>	<u>510</u>

6 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. juli 2015	55.235	799	37	56.071
Tilgang i årets løb	786	0	0	786
Kostpris 30. juni 2016	<u>56.021</u>	<u>799</u>	<u>37</u>	<u>56.857</u>
Af- og nedskrivninger				
1. juli 2015	2.262	229	0	2.491
Årets afskrivninger	2.462	108	0	2.570
Af- og nedskrivninger				
30. juni 2016	<u>4.724</u>	<u>337</u>	<u>0</u>	<u>5.061</u>
Regnskabsmæssig værdi				
30. juni 2016	<u>51.297</u>	<u>462</u>	<u>37</u>	<u>51.796</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Kapitalandele i datter- virksomheder
Kostpris 1. juli 2015	4.931
Kostpris 30. juni 2016	4.931
Værdireguleringer 1. juli 2015	-1.030
Andel af årets resultat	-2.725
Egenkapitalreguleringer i tilknyttede virksomheder	1.928
Værdireguleringer 30. juni 2016	-1.827
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	3.104

t.kr.	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder				
Kær Mølle A/S	Kolding	100,00 %	3.104	-2.725

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 33.785 senere end 5 år fra balancedagen.

9 Sikkerhedsstillelser

I selskabets grunde og bygninger med en regnskabsmæssigværdi på 51.297 t.kr. er der tinglyst prioritetsgæld på 43.049 t.kr. samt ejerpantebrev på 20.000 t.kr. som ligger til sikkerhed for to søsterselskabers bankgæld.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tre danske datterselskabers bankgæld. Kautitionerne er maksimeret til 34.962 t.kr. indenfor koncernen.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Som følge af grenspaltningerne af henholdsvis Riis Holding A/S og Riis Retail A/S pr. 1. juli 2014 hæfter de fortsættende selskaber Riis Holding A/S henholdsvis Riis Retail A/S og det modtagende selskab Riis Property A/S i henhold til selskabslovens § 254, stk. 2 solidarisk for Riis Holding A/S henholdsvis Riis Retail A/S' forpligtelser på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse. Hæftelsen er maksimeret til selskabernes egenkapital på det tidspunkt.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet og øvrige koncernselskaber. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter og selskabsskatter indenfor sambeskatningskredsen.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

11 Nærtstående parter

Riis Property A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
VSRI Holding II ApS	Kolding	www.cvr.dk

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
VSRI Holding II ApS	Overbyvej 102, 6094 Hejls
CRI Holding ApS	Overbyvej 102, 6094 Hejls
KRI Holding ApS	Overbyvej 102, 6094 Hejls