

Riisberg & Christensen ApS

Bavnehøj Allé 36
2450 København SV
CVR-nr. 37140503

Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.12.2019

Dirigent

Navn: Mårten Jesper Hede

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	3
Resultatopgørelse for 2018/19	3
Balance pr. 30.06.2019	3
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	3
Noter	3
Anvendt regnskabspraksis	3

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Riisberg & Christensen ApS
Bavnehøj Allé 36
2450 København SV

CVR-nr.: 37140503
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Direktion

Mårten Jesper Hede, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for Riisberg & Christensen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.12.2019

Direktion

Mårten Jesper Hede
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Riisberg & Christensen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Riisberg & Christensen ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 20.12.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er opførelse af byggeri til beboelsesformål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabet 2018/19 udviser et overskud på 11.881 t.kr. og en egenkapital på 11.455 t.kr.

Udlejning af selskabets ejendom er påbegyndt i året, og samtlige lejemål er udlejet pr. 30.06.2019.

Årets resultat er væsentlig påvirket af årets dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		605.792	(225.178)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		14.548.461	0
Personaleomkostninger	1	<u>(68.897)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		15.085.356	(225.178)
Andre finansielle indtægter		50.496	94.222
Andre finansielle omkostninger		<u>(385.690)</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		14.750.162	(130.956)
Skat af årets resultat	2	<u>(2.869.179)</u>	<u>(221.764)</u>
Årets resultat		<u>11.880.983</u>	<u>(352.720)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>11.880.983</u>	<u>(352.720)</u>
		<u>11.880.983</u>	<u>(352.720)</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		75.000.000	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>0</u>	<u>24.266.012</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>75.000.000</u>	<u>24.266.012</u>
 Anlægsaktiver		 <u>75.000.000</u>	 <u>24.266.012</u>
 Periodeafgrænsningsposter		 <u>80.196</u>	 <u>23.306</u>
Tilgodehavender		<u>80.196</u>	<u>23.306</u>
 Likvide beholdninger		 <u>1.257.053</u>	 <u>12.762.041</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>1.337.249</u>	 <u>12.785.347</u>
 Aktiver		 <u>76.337.249</u>	 <u>37.051.359</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>11.404.799</u>	<u>(476.184)</u>
Egenkapital		<u>11.454.799</u>	<u>(426.184)</u>
Udskudt skat		<u>3.158.438</u>	<u>289.259</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.158.438</u>	<u>289.259</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>39.601.941</u>	<u>27.309.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>39.601.941</u>	<u>27.309.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	429.219	0
Bankgæld		0	454.239
Deposita		1.000.500	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		333.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		599.403	10.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.788.123	9.415.045
Anden gæld		8.962.718	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.608</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>22.122.071</u>	<u>9.879.284</u>
Gældsforpligtelser		<u>61.724.012</u>	<u>37.188.284</u>
Passiver		<u>76.337.249</u>	<u>37.051.359</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(476.184)	(426.184)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>11.880.983</u>	<u>11.880.983</u>
Egenkapital ultimo	<u>50.000</u>	<u>11.404.799</u>	<u>11.454.799</u>

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	67.229	0
Andre omkostninger til social sikring	568	0
Andre personaleomkostninger	1.100	0
	68.897	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	2.869.179	221.764
	2.869.179	221.764
	Investe- rings- ejendomme	Materielle anlægs- aktiver under udførelse
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	24.266.012
Overførsler	60.451.539	(60.451.539)
Tilgange	0	36.185.527
Kostpris ultimo	60.451.539	0
Årets dagsværdireguleringer	14.548.461	0
Dagsværdireguleringer ultimo	14.548.461	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	75.000.000	0
Indregnede renter	3.872.030	-

Investeringsejendom er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Selskabets investeringsejendom består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendom er beliggende i København.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4 % pr. 30.06.2019

Noter

En stigning på afkastkravet med 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på 8.586 t.kr. og en ændring i egenkapitalen på 6.697 t.kr. Et fald på afkastkravet med 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på 11.010 t.kr. og en ændring i egenkapitalen på 8.588 t.kr.

Normaliseret driftsafkast anvendt i beregningen er fastsat til 3.153 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Udlejning af ejendommen er påbegyndt i februar måned og ejendommen har fra 2. kvartal 2019 været fuldt udlejet, hvorfor der ikke budgetteres med tomgang.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen af investeringsejendommene.

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	<u>429.219</u>	<u>39.601.941</u>	<u>38.149.830</u>
	<u>429.219</u>	<u>39.601.941</u>	<u>38.149.830</u>

Langfristet anden gæld består af moms og afgifter.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Brdr. Hede A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2017 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebrev nom. 40.638 t.kr. i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 5.000 t.kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 78.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter investeringsejendomme under opførelse, som måles til dagsværdi eller kostpris, hvis dagsværdien ikke kan skønnes pålideligt.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Byggeprojekter der optages til dagsværdi opgøres ved anvendelsen af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Andre finansielle forpligtelser indeholder primært offentlig gæld, herunder moms-gæld mv.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.