

Riisberg & Christensen ApS

Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV
CVR-nr. 37140503

Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.12.2018

Dirigent

Navn: Mårten Jesper Hede

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017/18	5
Balance pr. 30.06.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Riisberg & Christensen ApS
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 37140503
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

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 01.07.2017 - 30.06.2018 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. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20.12.2018

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 01.07.2017 - 30.06.2018 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 20.12.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er opførelse af byggeri til beboelsesformål.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Anvendt regnskabspraksis er ændret, så renteomkostninger afholdt i forbindelse med opførelsen af ejendom aktiveres som en del af ejendommens kostpris. Som følge heraf er regnskabspraksis ændret på følgende område:

- Materielle anlægsaktiver under udførelse

For en beskrivelse af praksisændring og effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis" i anvendt regnskabspraksis.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabet 2017/18 udviser et underskud på 353 t.kr. og en negativ egenkapital på 426 t.kr.

Selskabets ledelse er opmærksom på bestemmelserne i selskabslovgivningen vedrørende kapitaltab. Selskabet forventer, at egenkapitalen kan reetableres via den kommende drift.

Selskabets ejer har tilkendegivet, at denne forpligter sig til på anfordring af en eller flere gange at tilføre likviditet, som måtte være nødvendigt for, at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(225.178)	(16.236)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(15.750)</u>
Driftsresultat		(225.178)	(31.986)
Andre finansielle indtægter		94.222	0
Andre finansielle omkostninger		<u>0</u>	<u>(1)</u>
Resultat før skat		(130.956)	(31.987)
Skat af årets resultat	2	<u>(221.764)</u>	<u>(72.771)</u>
Årets resultat		(352.720)	(104.758)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(352.720)</u>	<u>(104.758)</u>
		(352.720)	(104.758)

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse		24.266.012	8.252.197
Materielle anlægsaktiver	3	24.266.012	8.252.197
Andre tilgodehavender		0	145.318
Finansielle anlægsaktiver		0	145.318
Anlægsaktiver		24.266.012	8.397.515
Periodeafgrænsningsposter		23.306	0
Tilgodehavender		23.306	0
Likvide beholdninger		12.762.041	0
Omsætningsaktiver		12.785.347	0
Aktiver		37.051.359	8.397.515

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>(476.184)</u>	<u>(123.464)</u>
Egenkapital		<u>(426.184)</u>	<u>(73.464)</u>
Udskudt skat		<u>289.259</u>	<u>67.495</u>
Hensatte forpligtelser		<u>289.259</u>	<u>67.495</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>27.309.000</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>27.309.000</u>	<u>0</u>
Bankgæld		454.239	489.933
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	120.055
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>9.415.045</u>	<u>7.793.496</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.879.284</u>	<u>8.403.484</u>
Gældsforpligtelser		<u>37.188.284</u>	<u>8.403.484</u>
Passiver		<u>37.051.359</u>	<u>8.397.515</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(362.763)	(312.763)
Ændring i regnskabspraksis	0	239.299	239.299
Korrigeret egenkapital primo	50.000	(123.464)	(73.464)
Årets resultat	0	(352.720)	(352.720)
Egenkapital ultimo	50.000	(476.184)	(426.184)

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	<u>221.764</u>	<u>72.771</u>
	<u>221.764</u>	<u>72.771</u>
		Materielle
		anlægs-
		aktiver
		under
		udførelse
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		8.252.197
Tilgange		<u>16.013.815</u>
Kostpris ultimo		<u>24.266.012</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>24.266.012</u>
Indregnede renter		<u>1.314.809</u>

Byggeprojekter er optaget til kostpris, da en pålidelig dagsværdi ikke kan opgøres pr. 30.06.2018.

4. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har i regnskabsåret 2017/18 besluttet at aktivere renteomkostninger afholdt i forbindelse med opførelsen af materielle anlægsaktiver under udførelse, således at disse tilgår ejendommens kostpris. Ændring af anvendt regnskabspraksis er foretaget med henblik på at vise et mere retvisende billede af regnskabet.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør pr. 30.06.2018:

- Resultat før skat forøges med 1.315 t.kr., hvoraf 307 t.kr. vedr. sammenligningstillene.
- Skat af praksisændring udgør 289 t.kr., hvoraf 67 t.kr. vedr. sammenligningstillene.
- Balancesummen forøges med 1.315 t.kr., hvoraf 307 t.kr. vedr. sammenligningstillene.
- Egenkapitalen forøges med 1.026 t.kr., hvoraf 240 t.kr. vedr. sammenligningstillene.

For regnskabsåret 2016/17 er årets resultat forøget med 240 t.kr., mens egenkapitalen ligeledes forøges med 240 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

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 opførsel, 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.