



Riisberg & Christensen ApS

Nørregade 53, 1. th
1165 København K
CVR-nr. 37140503

Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
19.12.2022

Mårten Jesper Hede
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.06.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Riisberg & Christensen ApS

Nørregade 53, 1. th

1165 København K

CVR-nr.: 37140503

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

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 01.07.2021 - 30.06.2022 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. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.12.2022

Direktion

Mårten Jesper Hede

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Riisberg & Christensen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Riisberg & Christensen ApS for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 19.12.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af investeringsejendomme beliggende i København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabet 2021/22 udviser et overskud på 1.644 t.kr. imod 2.283 t.kr. for 2020/21. Egenkapital pr. 30.06.2022 udgør 25.901 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.330.637	(2.550.457)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	6.465.847
Personaleomkostninger	1	(136.312)	(210.944)
Driftsresultat		3.194.325	3.704.446
Andre finansielle indtægter		60.676	0
Andre finansielle omkostninger		(1.122.754)	(754.490)
Resultat før skat		2.132.247	2.949.956
Skat af årets resultat		(488.619)	(666.590)
Årets resultat		1.643.628	2.283.366
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Overført resultat		(356.372)	2.283.366
Resultatdisponering		1.643.628	2.283.366

Balance pr. 30.06.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		85.000.000	85.000.000
Materielle aktiver	2	85.000.000	85.000.000
Anlægsaktiver		85.000.000	85.000.000
Andre tilgodehavender		10.411	5.000.000
Periodeafgrænsningsposter		44.662	43.719
Tilgodehavender		55.073	5.043.719
Likvide beholdninger		4.802.769	2.066.435
Omsætningsaktiver		4.857.842	7.110.154
Aktiver		89.857.842	92.110.154

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		2.000.000	50.000
Overført overskud eller underskud		21.900.906	22.257.278
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Egenkapital		25.900.906	22.307.278
Udskudt skat		6.144.939	6.144.939
Hensatte forpligtelser		6.144.939	6.144.939
Gæld til realkreditinstitutter		53.120.262	53.599.450
Langfristede gældsforpligtelser	3	53.120.262	53.599.450
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	485.777	419.689
Deposita		1.026.924	1.005.845
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	397.875
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.180.000	7.635.039
Skyldig skat		586.282	97.663
Anden gæld		52.547	167.084
Periodeafgrænsningsposter		340.205	335.292
Kortfristede gældsforpligtelser		4.691.735	10.058.487
Gældsforpligtelser		57.811.997	63.657.937
Passiver		89.857.842	92.110.154

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	22.257.278	0	22.307.278
Kapitalforhøjelse	1.950.000	0	0	1.950.000
Årets resultat	0	(356.372)	2.000.000	1.643.628
Egenkapital ultimo	2.000.000	21.900.906	2.000.000	25.900.906

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Gager og lønninger	129.041	205.143
Andre omkostninger til social sikring	4.883	3.867
Andre personaleomkostninger	2.388	1.934
	136.312	210.944
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	53.666.230
Kostpris ultimo	53.666.230
Dagsværdireguleringer primo	31.333.770
Dagsværdireguleringer ultimo	31.333.770
Regnskabsmæssig værdi ultimo	85.000.000

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 3,8 % pr. 30.06.2022

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -9,8 mio. kr. og +12,7 mio. kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -7,6 mio. kr. og +9,9 mio. kr.

Normaliseret driftsafkast anvendt i beregningen er fastsat til 3.261 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning. Ejendommen har i 2021/22 i alt væsentlighed været fuldt udlejet, hvorfor der ikke budgetteres med tomgang.

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

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	485.777	419.689	53.120.262	52.797.211
	485.777	419.689	53.120.262	52.797.211

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebrev nom. 56.412 t.kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 85.000 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.

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**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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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 momsæld mv.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

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