



Riisberg & Christensen ApS

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

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.10.2020

Mårten Jesper Hede
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019/20	6
Balance pr. 30.06.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Riisberg & Christensen ApS

Nørregade 53, 1.

1165 København K

CVR-nr.: 37140503

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

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 01.07.2019 - 30.06.2020 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 07.10.2020

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 01.07.2019 - 30.06.2020 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 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 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 07.10.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og drift af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabet 2019/20 udviser et overskud på 8.569 t.kr. og en egenkapital på 20.024 t.kr.

Regnskabsåret 2019/20 er første år med fuld drift af ejendommen. Bruttofortjenesten er positivt påvirket som følge af at lejemålene har været udlejet i hele regnskabsåret.

Resultatet er tillige positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.753.540	(121.188)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		9.592.481	15.275.442
Personaleomkostninger	1	(143.811)	(68.897)
Driftsresultat		12.202.210	15.085.357
Andre finansielle indtægter		0	50.496
Andre finansielle omkostninger		(1.215.523)	(385.691)
Resultat før skat		10.986.687	14.750.162
Skat af årets resultat		(2.417.574)	(2.869.179)
Årets resultat		8.569.113	11.880.983
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.569.113	11.880.983
Resultatdisponering		8.569.113	11.880.983

Balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		78.184.153	68.457.172
Materielle aktiver	2	78.184.153	68.457.172
Anlægsaktiver		78.184.153	68.457.172
Periodeafgrænsningsposter		55.846	80.196
Tilgodehavender		55.846	80.196
Likvide beholdninger		2.534.835	1.257.053
Omsætningsaktiver		2.590.681	1.337.249
Aktiver		80.774.834	69.794.421

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		19.973.912	11.404.799
Egenkapital		20.023.912	11.454.799
Udskudt skat		5.576.012	3.158.438
Hensatte forpligtelser		5.576.012	3.158.438
Gæld til realkreditinstitutter		39.762.199	39.601.941
Langfristede gældsforpligtelser	3	39.762.199	39.601.941
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	418.274	429.219
Deposita		981.346	1.000.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		327.115	333.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.852	599.402
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.901.123	10.788.123
Anden gæld		2.609.600	2.419.891
Periodeafgrænsningsposter		142.401	8.608
Kortfristede gældsforpligtelser		15.412.711	15.579.243
Gældsforpligtelser		55.174.910	55.181.184
Passiver		80.774.834	69.794.421
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	11.404.799	11.454.799
Årets resultat	0	8.569.113	8.569.113
Egenkapital ultimo	50.000	19.973.912	20.023.912

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Gager og lønninger	125.209	67.229
Andre omkostninger til social sikring	3.408	568
Andre personaleomkostninger	15.194	1.100
	143.811	68.897
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	53.181.730
Tilgange	134.500
Kostpris ultimo	53.316.230
Dagsværdireguleringer primo	15.275.442
Årets dagsværdireguleringer	9.592.481
Dagsværdireguleringer ultimo	24.867.923
Regnskabsmæssig værdi ultimo	78.184.153
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 3,10 % pr. 30.06.2020

En stigning på afkastkravet med 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på 10.850 t.kr. og en ændring i egenkapitalen på 8.463 t.kr. Et fald på afkastkravet med 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på 15.018 t.kr. og en ændring i egenkapitalen på 11.714 t.kr.

Normaliseret driftsafkast anvendt i beregningen er fastsat til 2.426 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Ejendommen har i 2019/2020 i alt væsentlighed været fuldt udlejet, hvorfor der ikke budgetteres med tomgang.

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

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	418.274	429.219	39.762.199	37.797.382
Anden gæld	0	0	0	2.360.861
	418.274	429.219	39.762.199	40.158.243

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har en 10-årig momsreguleringsforpligtelse hvoraf 1/10 er afsat i årsrapporten pr. 30.06.2020. Restforpligtelsen udgør 6.543 t.kr. og afvikles med 727 t.kr. årligt.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebrev nom. 41.212 t.kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 78.184 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.

Væsentlige fejl i tidligere år

Der er i forbindelse med årsrapporten for 2019/20 foretaget ændringer vedrørende årsrapporten for 2018/19. Ændringerne vedrører behandling af momsreguleringsforpligtelse, som var afsat fuldt ud pr. 30.06.2019. Den momsmæssige behandling er i indeværende år revurderet, idet der nu alene medtages 1/10 af momsreguleringsforpligtelsen årligt.

Ændringen har ikke resultatmæssig effekt, men alene effekt på balanceposterne i sammenligningsåret:

Aktiver reduceres med: -6.542.828 kr.

Passiver reduceres med: -6.542.828 kr.

Egenkapital: 0 kr.

Resultat før skat: 0 kr.

Korrektionen har ikke haft skattemæssig effekt.

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 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 ejendommens 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 nominel værdi. Andre finansielle forpligtelser indeholder primært offentlig gæld, herunder momsæld 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.