

## **RIFA Ejendomme ApS**

**Hedesøvej 37, 2. 1**

**2640 Hedehusene**

**CVR-nr. 37 16 24 26**

## **Årsrapport for 2021/22**

**(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. december 2022

---

Rasmus Riis  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledespåtegning                                 | 2           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 3           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                            | 4           |
| Ledelsesberetning                              | 5           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab</b>                             |             |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 6           |
| Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022 | 10          |
| Balance pr. 30. juni 2022                      | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                           | 13          |
| Noter  | 14          |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for RIFA Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 6. december 2022

### **Direktion**

Rasmus Riis

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i RIFA Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for RIFA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 6. december 2022

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35467

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

RIFA Ejendomme ApS  
Hedesøvej 37, 2. 1  
2640 Hedehusene

CVR-nr.: 37 16 24 26

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 15. oktober 2015

Hjemsted: Høje-Taastrup

### **Direktion**

Rasmus Riis

### **Revisor**

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Kingsvej 3  
2630 Taastrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har ligesom tidligere år bestået af at eje ejendomme og udlejning eller aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 305.557, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.231.108.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RIFA Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration mv.

### 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 mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|   | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|---|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år            | 0 %              |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2022 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

|   | Note | 2021/2022<br>kr. | 2020/2021<br>kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Nettoomsætning</b>   |      | <b>955.454</b>   | <b>539.521</b>   |
| Andre eksterne omkostninger                                       |      | -614.698         | -311.280         |
| <b>Bruttoresultat</b>   |      | <b>340.756</b>   | <b>228.241</b>   |
| Personaleomkostninger   | 1    | -365.109         | -141.893         |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>                         |      | <b>-24.353</b>   | <b>86.348</b>    |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -5.333           | 0                |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>                |      | <b>-29.686</b>   | <b>86.348</b>    |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                      |      | 750.000          | 1.009.837        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>720.314</b>   | <b>1.096.185</b> |
| Finansielle omkostninger  | 2    | -328.412         | -276.380         |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>391.902</b>   | <b>819.805</b>   |
| Skat af årets resultat  | 3    | -86.345          | -180.417         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>305.557</b>   | <b>639.388</b>   |
| Ekstraordinært udbytte  |      | 400.000          | 0                |
| Overført resultat   |      | -94.443          | 639.388          |
|   |      | <b>305.557</b>   | <b>639.388</b>   |

## Balance pr. 30. juni 2022

|   | Note | 2021/2022<br>kr.  | 2020/2021<br>kr. |
|---|------|-------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                   |                  |
| Investeringsejendomme                       | 4    | 11.350.000        | 8.150.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 5    | 34.667            | 0                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>11.384.667</b> | <b>8.150.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <b>11.384.667</b> | <b>8.150.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | -1                | 11.971           |
| Andre tilgodehavender                       |      | 122.871           | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>122.870</b>    | <b>11.971</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>175.499</b>    | <b>21.293</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <b>298.369</b>    | <b>33.264</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |      | <b>11.683.036</b> | <b>8.183.264</b> |

## Balance pr. 30. juni 2022

|  | Note | 2021/2022<br>kr.  | 2020/2021<br>kr. |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 50.000            | 50.000           |
| Overført resultat                                  |      | 2.181.108         | 2.275.551        |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>2.231.108</b>  | <b>2.325.551</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 742.618           | 656.273          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>742.618</b>    | <b>656.273</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 4.059.656         | 2.165.962        |
| Gæld til associerede virksomheder                  |      | 124.839           | 130.233          |
| Anden gæld   |      | 3.932.986         | 2.489.845        |
| Deposita   |      | 237.300           | 150.000          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 6    | <b>8.354.781</b>  | <b>4.936.040</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6    | 183.836           | 126.905          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 6.039             | 3.176            |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |      | 29.077            | 37.910           |
| Anden gæld   |      | 68.427            | 34.759           |
| Periodeafgrænsningsposter                          |      | 67.150            | 62.650           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>354.529</b>    | <b>265.400</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>8.709.310</b>  | <b>5.201.440</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>11.683.036</b> | <b>8.183.264</b> |

## Egenkapitalopgørelse

|                                  | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | Ekstra-<br>ordinært<br>udbytte | I alt            |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2021         | 50.000                  | 2.275.551            | 0                              | 2.325.551        |
| Betalt ekstraordinært udbytte    | 0                       | 0                    | -400.000                       | -400.000         |
| Årets resultat                   | 0                       | -94.443              | 400.000                        | 305.557          |
| <b>Egenkapital 30. juni 2022</b> | <b>50.000</b>           | <b>2.181.108</b>     | <b>0</b>                       | <b>2.231.108</b> |

## Noter til årsrapporten

|   | <u>2021/2022</u>      | <u>2020/2021</u>      |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | kr.                   | kr.                   |
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                    |                       |                       |
| Lønninger   | 294.325               | 139.053               |
| Andre omkostninger til social sikring             | 18.362                | 2.840                 |
| Andre personaleomkostninger                       | <u>52.422</u>         | <u>0</u>              |
|   | <b><u>365.109</u></b> | <b><u>141.893</u></b> |
| <br>  |                       |                       |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | <u>1</u>              | <u>1</u>              |
| <br>  |                       |                       |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                       |                       |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder | 4.606                 | 12.030                |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>323.806</u>        | <u>264.350</u>        |
|   | <b><u>328.412</u></b> | <b><u>276.380</u></b> |
| <br>  |                       |                       |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                   |                       |                       |
| Årets udskudte skat                               | <u>86.345</u>         | <u>180.417</u>        |
|   | <b><u>86.345</u></b>  | <b><u>180.417</u></b> |

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. juli 2021                      | 4.137.247                          |
| Tilgang i årets løb                        | <u>2.450.000</u>                   |
| Kostpris 30. juni 2022                     | <u>6.587.247</u>                   |
| Værdireguleringer 1. juli 2021             | 4.012.753                          |
| Årets værdireguleringer                    | <u>750.000</u>                     |
| Værdireguleringer 30. juni 2022            | <u>4.762.753</u>                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b> | <b><u><u>11.350.000</u></u></b>    |

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet ejer en blandet erhvervs- og boligejendom i Høje-Taastrup kommune. Ejendommen er værdiansat på baggrund af et estimeret normalafkast på 387 tkr. og et forrentningskrav på 7 pct.

Derudover har selskabet i 2020/21 erhvervet og istandsat en boligudlejningsejendom som pr. 30. juni er værdiansat på baggrund af et estimeret normalafkast på 277 tkr. og et forrentningskrav på 10,4 %.

Endelig har selskabet i 2021/22 erhvervet en boligejendom med normalafkast på 283 tkr. med et forrentningskrav på 11,5%.



## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

|  | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|--|---|
| Kostpris 1. juli 2021                      | 0   |
| Tilgang i årets løb                        | 40.000  |
| Kostpris 30. juni 2022                     | 40.000  |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2021         | 0   |
| Årets afskrivninger                        | 5.333   |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2022        | 5.333   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b> | <b>34.667</b>                                 |

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

|                                   | Gæld<br>1. juli 2021 | Gæld<br>30. juni 2022 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 2.231.662            | 4.183.508             | 123.852            | 3.819.997              |
| Gæld til associerede virksomheder | 130.233              | 124.839               | 0                  | 0                      |
| Anden gæld                        | 2.551.050            | 3.992.970             | 59.984             | 2.043.161              |
| Deposita                          | 150.000              | 237.300               | 0                  | 0                      |
|                                   | <b>5.062.945</b>     | <b>8.538.617</b>      | <b>183.836</b>     | <b>5.863.158</b>       |

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## Noter til årsrapporten

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.183 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 11.350 tkr. Herudover er der tinglyst ejerpantebreve med sikkerhed i ejendommene for i alt 6.475 tkr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Rasmus Riis

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Riis

Direktør

ID: 8a5b0706-541f-4240-aeb7-91bba42b80f2

Tidspunkt for underskrift: 06-12-2022 kl.: 19:00:44

Underskrevet med MitID



## Martin Santino Lo Turco

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Santino Lo Turco

statsautoriseret revisor

ID: 436928da-72d8-4cee-89f0-f87b913bb433

Tidspunkt for underskrift: 06-12-2022 kl.: 19:15:22

Underskrevet med MitID



## Rasmus Riis

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Riis

Dirigent

ID: 8a5b0706-541f-4240-aeb7-91bba42b80f2

Tidspunkt for underskrift: 06-12-2022 kl.: 19:18:31

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 81b917WfPgX248849929

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).