

**RICTHO EJENDOMME APS**  
**HÅNDVÆRKERVEJ 1, 9700 BRØNDERSLEV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2023

---

Richardt Thomsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                                                  | Side  |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger.....                                         | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                                               |       |
| Ledelsespåtegning.....                                           | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                         |       |
| Ledelsesberetning.....                                           | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |       |
| Resultatopgørelse.....                                           | 7     |
| Balance.....                                                     | 8     |
| Egenkapitalopgørelse.....                                        | 9     |
| Noter.....                                                       | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |                                            |                          |  |
|------------------|--------------------------------------------|--------------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | RicTho Ejendomme ApS                       |                          |  |
|                  | Håndværkervej 1                            |                          |  |
|                  | 9700 Brønderslev                           |                          |  |
|                  | CVR-nr.:                                   | 37 55 59 24              |  |
|                  | Stiftet:                                   | 14. marts 2016           |  |
| <b>Direktion</b> | Kommune:                                   | Brønderslev              |  |
|                  | Regnskabsår:                               | 1. januar - 31. december |  |
| <b>Revisor</b>   | Richardt Hjerimitslev Løgtholt Thomsen     |                          |  |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab |                          |  |
|                  | Nørrebro 15                                |                          |  |
|                  | 9800 Hjørring                              |                          |  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for RicTho 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 31. maj 2023

Direktion:

---

Richardt Hjerimitslev Løgtholt  
Thomsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i RicTho Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for RicTho Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hjørring, den 31. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36178

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|                                        | <b>Note</b> | <b>2022</b><br>kr. | <b>2021</b><br>kr. |
|----------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |             | <b>720.376</b>     | <b>561.080</b>     |
| Af- og nedskrivninger.....             |             | -216.630           | -216.630           |
| Andre driftsomkostninger.....          |             | 0                  | -143.172           |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |             | <b>503.746</b>     | <b>201.278</b>     |
| Andre finansielle indtægter.....       |             | 1.598              | 0                  |
| Andre finansielle omkostninger.....    | 1           | -183.554           | -184.721           |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |             | <b>321.790</b>     | <b>16.557</b>      |
| Skat af årets resultat.....            | 2           | -71.822            | -5.366             |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |             | <b>249.968</b>     | <b>11.191</b>      |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |             |                    |                    |
| Overført resultat.....                 |             | 249.968            | 11.191             |
| <b>I ALT</b> .....                     |             | <b>249.968</b>     | <b>11.191</b>      |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                          | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|--------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                         |      | 5.512.991        | 5.734.866        |
| Materielle anlægsaktiver.....                    | 3    | 5.512.991        | 5.734.866        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |      | <b>5.512.991</b> | <b>5.734.866</b> |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |      | 117.637          | 1.155.901        |
| Andre tilgodehavender.....                       |      | 190              | 1.313            |
| Tilgodehavender.....                             |      | 117.827          | 1.157.214        |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |      | <b>117.827</b>   | <b>1.157.214</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |      | <b>5.630.818</b> | <b>6.892.080</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |      |                  |                  |
| Selskabskapital.....                             |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført overskud.....                           |      | 777.289          | 527.321          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          |      | <b>827.289</b>   | <b>577.321</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat.....                |      | 67.631           | 57.317           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>                |      | <b>67.631</b>    | <b>57.317</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |      | 1.612.172        | 1.716.865        |
| Banklån.....                                     |      | 0                | 2.200.000        |
| Langfristede gældsforpligtelser.....             | 4    | 1.612.172        | 3.916.865        |
| Prioritetsgæld.....                              |      | 111.801          | 109.840          |
| Gæld til pengeinstitutter.....                   |      | 2.334.857        | 1.442.490        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |      | 14.000           | 11.000           |
| Gæld, tilknyttede virksomheder.....              |      | 3.519            | 83.321           |
| Selskabsskat.....                                |      | 61.508           | 0                |
| Anden gæld.....                                  |      | 598.041          | 693.926          |
| Kortfristede gældsforpligtelser.....             |      | 3.123.726        | 2.340.577        |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                    |      | <b>4.735.898</b> | <b>6.257.442</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |      | <b>5.630.818</b> | <b>6.892.080</b> |
| Eventualposter mv.....                           | 5    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....       | 6    |                  |                  |
| Medarbejderforhold.....                          | 7    |                  |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                           | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>overskud | I alt          |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2022.....           | 50.000               | 527.321              | 577.321        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                      | 249.968              | 249.968        |
| <b>Egenkapital 31. december 2022.....</b> | <b>50.000</b>        | <b>777.289</b>       | <b>827.289</b> |

## NOTER

|                                                                                                                                                                                                            | 2022<br>kr.              | 2021<br>kr.         | Note                   |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>                                                                                                                                                                      |                          |                     | <b>1</b>               |                          |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....                                                                                                                                                        | 0                        | 4.634               |                        |                          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....                                                                                                                                                                     | 183.554                  | 180.087             |                        |                          |
|                                                                                                                                                                                                            | <b>183.554</b>           | <b>184.721</b>      |                        |                          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                                                                                                                                                                              |                          |                     | <b>2</b>               |                          |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....                                                                                                                                                        | 61.508                   | 0                   |                        |                          |
| Regulering af udskudt skat.....                                                                                                                                                                            | 10.314                   | 5.366               |                        |                          |
|                                                                                                                                                                                                            | <b>71.822</b>            | <b>5.366</b>        |                        |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                                                                                                                                                                            |                          |                     | <b>3</b>               |                          |
|                                                                                                                                                                                                            |                          | Grunde og bygninger |                        |                          |
| Kostpris 1. januar 2022.....                                                                                                                                                                               |                          | 6.664.944           |                        |                          |
| Afgang.....                                                                                                                                                                                                |                          | -5.245              |                        |                          |
| Kostpris 31. december 2022.....                                                                                                                                                                            |                          | <b>6.659.699</b>    |                        |                          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....                                                                                                                                                                  |                          | 930.078             |                        |                          |
| Årets afskrivninger .....                                                                                                                                                                                  |                          | 216.630             |                        |                          |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....                                                                                                                                                               |                          | <b>1.146.708</b>    |                        |                          |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....                                                                                                                                                               |                          | <b>5.512.991</b>    |                        |                          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                                                                                                                                                     |                          |                     | <b>4</b>               |                          |
|                                                                                                                                                                                                            | 31/12 2022<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år  | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2021<br>gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter.....                                                                                                                                                                        | 1.723.973                | 111.801             | 1.210.398              | 1.826.705                |
| Banklån.....                                                                                                                                                                                               | 0                        | 0                   | 0                      | 3.642.490                |
|                                                                                                                                                                                                            | <b>1.723.973</b>         | <b>111.801</b>      | <b>1.210.398</b>       | <b>5.469.195</b>         |
| <b>Eventualposter mv.</b>                                                                                                                                                                                  |                          |                     |                        | <b>5</b>                 |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>                                                                                                                                                                          |                          |                     |                        |                          |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv. |                          |                     |                        |                          |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for RicTho Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.                                                       |                          |                     |                        |                          |

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.724 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.513 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.500 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet på i alt 2.500 tkr. er deponeret til sikkerhed for eget og tilknyttede virksomheders engagement med pengeinstitut, som består af kreditramme på i alt 10.560 tkr. samt bankgarantier.

2022

2021

**Medarbejderforhold**

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RicTho Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi. Selskabets beholdning er pt. under opførsel.

|                | Brugstid | Restværdi     |
|----------------|----------|---------------|
| Bygninger..... | 25 år    | 1.000.000 kr. |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.