

**K/S Risskov
Ejendomsinvest**
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C
CVR-nr. 29244146

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.03.2018

Dirigent

Navn: Torben Weihrauch

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Risskov Ejendomsinvest
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29244146

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Claus Møller
Torben Weihrauch
Jørn Høi

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for K/S Risskov Ejendomsinvest.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 08.03.2018

Bestyrelse

Claus Møller

Torben Weihrauch

Jørn Høi

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Risskov Ejendomsinvest

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Risskov Ejendomsinvest for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 08.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af investering i fast ejendom samt udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 1.392 t.kr. Årets resultat er påvirket af en negativt dagsværdiregulering på 2.200 t.kr. Årets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Selskabet har indgået en købsaftale om afståelse af en del af ejendommen.

Denne købsaftale er ikke endelig, før udmatrikuleringen er gennemført, da køber jf. betingelse i købsaftalen har ret til at opsige denne.

Som følge heraf er delafståelsen af ejendommen ikke præsenteret i regnskabet.

Salgsprisen udgør jf. købsaftalen 3.800.000 kr. hvorefter ejendommens værdi forventes at udgøre 14.000.000 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.125.550	1.548.187
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.200.000)	(1.015.316)
Andre eksterne omkostninger		(90.098)	(69.283)
Ejendomsomkostninger		<u>(67.916)</u>	<u>(271.093)</u>
Driftsresultat		(1.232.464)	192.495
Andre finansielle indtægter		44.161	15.740
Andre finansielle omkostninger		<u>(203.460)</u>	<u>(194.875)</u>
Årets resultat		<u>(1.391.763)</u>	<u>13.360</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.391.763)</u>	<u>13.360</u>
		<u>(1.391.763)</u>	<u>13.360</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		17.800.000	20.000.000
Materielle anlægsaktiver	1	17.800.000	20.000.000
 Anlægsaktiver		 17.800.000	 20.000.000
 Andre tilgodehavender		19.073	13.369
Periodeafgrænsningsposter		43.284	30.956
Tilgodehavender		62.357	44.325
 Likvide beholdninger		 1.451.366	 1.659.536
 Omsætningsaktiver		 1.513.723	 1.703.861
 Aktiver		 19.313.723	 21.703.861

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		4.000.000	4.000.000
Overført overskud eller underskud		3.515.899	4.907.662
Egenkapital		7.515.899	8.907.662
Gæld til realkreditinstitutter		10.328.837	11.307.667
Gæld til tilknyttede virksomheder		216.234	200.659
Langfristede gældsforpligtelser	2	10.545.071	11.508.326
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	945.981	940.508
Deposita		2.579	2.435
Leverandører af varer og tjenesteydelser		174.685	147.578
Anden gæld		129.508	197.352
Kortfristede gældsforpligtelser		1.252.753	1.287.873
Gældsforpligtelser		11.797.824	12.796.199
Passiver		19.313.723	21.703.861
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.000.000	4.907.662	8.907.662
Årets resultat	0	(1.391.763)	(1.391.763)
Egenkapital ultimo	4.000.000	3.515.899	7.515.899

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	21.126.316
Kostpris ultimo	21.126.316
Dagsværdireguleringer primo	(1.126.316)
Årets dagsværdireguleringer	(2.200.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(3.326.316)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.800.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 8,5% pr. 31.12.2017 mod 8,0% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,0 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1,1 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen udgør 536 kr. mod 531 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 3.193 m². Der har i regnskabsåret været tomgang i et af lejemålene i ejendommen svarende til 1.127 m². Lejemålet er ikke udlejet ultimo 2017. Selskabet har indgået lejekontrakter med alle lejere, som kan opsiges med tre til seks måneders varsel.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
2. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	945.981	940.508	10.328.837	6.675.155
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	216.234	216.234
	945.981	940.508	10.545.071	6.891.389

Noter

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.800.000 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, men med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af varme mv. indgår ikke i lejeindtægter.

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, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration mv.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder amortiseringstillæg mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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 og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.