KRØYER PEDERSEN
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Keld Riis Ejendomme ApS

Gørtlervej 15, 7600 Struer

CVR-nr. 36 71 35 77

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2019.

Keld Riis
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Keld Riis Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 1. april 2019

Direktion

Keld Riis

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Keld Riis Ejendomme ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Keld Riis Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Struer, den 1. april 2019

KRØYER PEDERSEN
Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Bent N. Rønnest
statsautoriseret revisor
mne26812

Selskabsoplysninger

Selskabet	Keld Riis Ejendomme ApS Gørtlervej 15 7600 Struer	
	CVR-nr.:	36 71 35 77
	Stiftet:	15. april 2015
	Hjemsted:	Struer
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 4. regnskabsår
Direktion	Keld Riis, Rosenbjerg 22, Humlum, 7600 Struer	
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S	
Modervirksomhed	Keld Riis Holding ApS	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2018	2017
	Bruttofortjeneste	**88.739**	**143.337**
1	Personaleomkostninger	-109.000	-123.900
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-42.326	-83.579
	Andre driftsomkostninger	-66.134	0
	Resultat før finansielle poster	**-128.721**	**-64.142**
2	Finansielle omkostninger	-64.980	-74.176
	Resultat før skat	**-193.701**	**-138.318**
3	Skat af årets resultat	45.450	30.429
	Årets resultat	**-148.251**	**-107.889**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-148.251	-107.889
	Disponeret i alt	**-148.251**	**-107.889**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2018	2017
	Anlægsaktiver		
4	Grunde og bygninger	0	1.522.325
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	70.700	173.845
	Materielle anlægsaktiver i alt	70.700	1.696.170
	Anlægsaktiver i alt	**70.700**	**1.696.170**
	Omsætningsaktiver		
	Udskudte skatteaktiver	61.349	15.899
	Tilgodehavender i alt	61.349	15.899
	Likvide beholdninger	329.290	137.835
	Omsætningsaktiver i alt	**390.639**	**153.734**
	Aktiver i alt	**461.339**	**1.849.904**

Balance 31. december

Passiver

Note		2018	2017
	Egenkapital		
6	Virksomhedskapital	50.000	50.000
7	Overført resultat	-300.780	-152.529
	Egenkapital i alt	**-250.780**	**-102.529**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	958.995
	Deposita	0	32.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	990.995
8	Gældsforpligtelser	0	124.835
	Gæld til tilknyttede virksomheder	685.742	777.155
	Anden gæld	26.377	59.448
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	712.119	961.438
	Gældsforpligtelser i alt	**712.119**	**1.952.433**
	Passiver i alt	**461.339**	**1.849.904**

9 Eventualposter

Noter

		2018	2017
1.	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger og gager	109.000	123.900
		109.000	**123.900**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2.	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger	64.980	74.176
		64.980	**74.176**
3.	**Skat af årets resultat**		
	Årets regulering af udskudt skat	-45.450	-30.429
		-45.450	**-30.429**

		31/12 2018	31/12 2017
4.	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris 1. januar 2018	1.609.474	1.609.474
	Afgang i årets løb	-1.609.474	0
	Kostpris 31. december 2018	**0**	**1.609.474**
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-87.149	-53.960
	Årets afskrivninger	-22.126	-33.189
	Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	109.275	0
	Af- og nedskrivninger 31. december 2018	**0**	**-87.149**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	**0**	**1.522.325**

Noter

		31/12 2018	31/12 2017
5.	**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**		
	Kostpris 1. januar 2018	204.681	0
	Tilgang i årets løb	237.215	228.472
	Afgang i årets løb	-340.896	-23.791
	Kostpris 31. december 2018	**101.000**	**204.681**
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-30.836	0
	Årets afskrivninger	-20.200	-30.836
	Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	20.736	0
	Af- og nedskrivninger 31. december 2018	**-30.300**	**-30.836**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	**70.700**	**173.845**
6.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital 1. januar 2018	50.000	50.000
		50.000	**50.000**
7.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. januar 2018	-152.529	-44.640
	Årets overførte underskud	-148.251	-107.889
		-300.780	**-152.529**

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	**Restgæld efter 5 år**	**Gæld i alt 31/12 2018**	**Gæld i alt 31/12 2017**
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	1.007.654
Leasingforpligtelser	0	0	0	76.177
Deposita	0	0	0	32.000
	0	**0**	**0**	**1.115.831**

Noter

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Keld Riis Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Keld Riis Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle omkostninger
Finansielle omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat
Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem den sambeskattede virksomhed i forhold til dennes skattepligtige indkomst. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat
Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Keld Riis Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Gældsforpligtelser
Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.