

# RISAGER INVEST ApS

Smidstrupvej 47  
7323 Give

Årsrapport  
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**02/02/2017**

---

**Henrik Risager Andersen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

RISAGER INVEST ApS

Smidstrupvej 47

7323 Give

Telefonnummer: 40190836

CVR-nr: 27702287

Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

**Bankforbindelse**

Den jyske Sparekasse

Nytorv 10

7323 Give

**Revisor**

REVISIONSFIRMAET HANNE OG ERLING LUND ApS

Vestergade 23

7323 Give

DK Danmark

CVR-nr: 35143114

P-enhed: 1018350994

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016 for Risager Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.  
Direktionen anser betingelserne for at undlade revisionen for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farre, den 09/12/2016

## Direktion

Henrik Risager Andersen  
Direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Risager Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Risager Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 godkendte revisorers 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 opstilling 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, som 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.

Give, 09/12/2016

Erling Lund  
Registreret revisor  
REVISIONSFIRMAET HANNE OG ERLING LUND ApS  
CVR: 35143114

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten for Risager Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage nettoomsætning og andre eksterne omkostninger i en regnskabspost, benævnt "Bruttofortjeneste".

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen på fakturerings tidspunktet. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

### Administrationsomkostninger

Omkostninger til administration, herunder telefon, bogføring, revisor og forsikringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af danske regler om tvungen sambeskatning af danske virksomheder. Selskabet skal som følge heraf sambeskattes med moderselskabet HRA Holding ApS.

Moderselskabet HRA Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen, og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de samme-skattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendom måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af afkastbaseret model og afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering ejendom”.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	Restværdi 0 - 20 %
---	------	-----------------------

Fortjeneste og 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 afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger på balancedagen. Realiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen. Realiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut, og måles på balancedagen til dagsværdi.

**Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktiver henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	-90.000
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>222.155</b>	<b>76.894</b>
Administrationsomkostninger .....		-22.840	-18.527
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>199.315</b>	<b>148.367</b>
Andre finansielle indtægter .....		8	3.399
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-82.416	-131.613
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>116.907</b>	<b>20.153</b>
Skat af årets resultat .....	2	-20.951	17.650
<b>Årets resultat</b> .....		<b>95.956</b>	<b>37.803</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		95.956	37.803
<b>I alt</b> .....		<b>95.956</b>	<b>37.803</b>

# Balance 30. september 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		2.740.000	2.740.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.740.000</b>	<b>2.740.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.740.000</b>	<b>2.740.000</b>
Andre tilgodehavender .....		4.187	2.949
Periodeafgrænsningsposter .....		6.961	6.894
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>11.148</b>	<b>9.843</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		0	99.964
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>99.964</b>
Likvide beholdninger .....		114	8.378
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>11.262</b>	<b>118.185</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.751.262</b>	<b>2.858.185</b>

# Balance 30. september 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		249.303	153.347
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>374.303</b>	<b>278.347</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		33.364	33.589
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>33.364</b>	<b>33.589</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.767.896	1.829.414
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.767.896</b>	<b>1.829.414</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		61.514	60.224
Gæld til banker .....		32.671	30.749
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		335.278	364.614
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		146.236	261.248
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>575.699</b>	<b>716.835</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.343.595</b>	<b>2.546.249</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.751.262</b>	<b>2.858.185</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Renter til tilknyttede virksomheder	19.768	23.370
Øvrige finansielle omkostninger	62.648	108.243
	<u>82.416</u>	<u>131.613</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	21.176	-17.343
Regulering af udskudt skat	-225	-307
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>20.951</u>	<u>-17.650</u>

## 3. Egenkapital i alt

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
<b>Egenkapital pr. 1. oktober</b>	125.000	153.347	278.347
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	95.956	95.956
<b>Egenkapital pr. 30. september</b>	<u>125.000</u>	<u>249.303</u>	<u>374.303</u>

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.829.410	61.514	1.767.896	1.508.347
	<u>1.829.410</u>	<u>61.514</u>	<u>1.767.896</u>	<u>1.508.347</u>

## 5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsinvestering og finansiering.

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

### **KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSER OG EVENTUALPOSTER M.V.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, HRA Holding ApS, CVR-nr. 27972713. Eventuelle korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større eller mindre beløb.

## 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 1.829.410, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 er kr. 2.720.000

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom kr. 225.000 med pant i matr. nr. 17q, Give By, Give.