

Radius Invest ApS

Fredensvang 34, 7600 Struer

CVR-nr. 29 80 03 67

Årsrapport

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. december 2019.

Trine Risum Rasmussen
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Torvegade 2 · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 89 22 49 18

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Radius Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 12. december 2019

Direktion

Gert Risum Jensen
direktør

Trine Risum Rasmussen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Radius Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Radius Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Struer, den 12. december 2019

KRØYER PEDERSEN

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

Lasse Lei Kjærsgaard Nørskov
statsautoriseret revisor
mne42772

Selskabsoplysninger

Selskabet	Radius Invest ApS Fredensvang 34 7600 Struer
	CVR-nr.: 29 80 03 67
	Stiftet: 13. november 2006
	Hjemsted: Struer
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 13. regnskabsår
Direktion	Gert Risum Jensen, Struer, direktør Trine Risum Rasmussen, Struer, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Vestjysk Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af driftsmateriel, biler og inventar og bygninger samt udlejning af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

. I særlige poster indgår et væsentlige beløb af engangskarakter.

Årets resultat er påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 323 t.kr. mod 481 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 143 t.kr. mod 57 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 8.762 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 72,1 % af de samlede aktiver på 12.147 t.kr., hvilket er en stigning på 1,0 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	322.794	480.956
Værdiregulering af investeringsejendomme	45.000	-165.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-126.546</u>	<u>-179.962</u>
Resultat før finansielle poster	241.248	135.994
Nedskrivning af finansielle aktiver	-25.288	0
Finansielle omkostninger	<u>-54.522</u>	<u>-52.084</u>
Resultat før skat	161.438	83.910
2 Skat af årets resultat	<u>-18.636</u>	<u>-26.419</u>
Årets resultat	142.802	57.491
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>142.802</u>	<u>57.491</u>
Disponeret i alt	142.802	57.491

Balance 30. juni

Aktiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	2.547.790	2.617.104
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.165	59.397
4	Investeringsjendomme	6.975.000	6.930.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.524.955</u>	<u>9.606.501</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.524.955</u>	<u>9.606.501</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg	0	37.500
	Andre tilgodehavender	2.214.955	2.240.243
	Tilgodehavender i alt	<u>2.214.955</u>	<u>2.277.743</u>
	Likvide beholdninger	<u>406.625</u>	<u>240.389</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.621.580</u>	<u>2.518.132</u>
	Aktiver i alt	<u>12.146.535</u>	<u>12.124.633</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	135.000	135.000
5	Overført resultat	8.627.026	8.484.224
	Egenkapital i alt	<u>8.762.026</u>	<u>8.619.224</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	451.963	469.231
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>451.963</u>	<u>469.231</u>
Gældsforpligtelser			
	Deposita	89.200	66.000
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>89.200</u>	<u>66.000</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	0	20.659
	Gæld til tilknyttet virksomhed	0	379.319
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.384.323	1.500.066
	Selskabsskat	346.214	310.310
	Anden gæld	1.112.809	759.824
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.843.346</u>	<u>2.970.178</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.932.546</u>	<u>3.036.178</u>
	Passiver i alt	<u>12.146.535</u>	<u>12.124.633</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	2018/19	2017/18
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	35.904	310.310
Regulering af udskudt skat	-17.268	-283.891
	18.636	26.419
3. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli	3.114.152	1.598.519
Kostpris 30. juni	3.114.152	1.598.519
Afskrivninger 1. juli	497.048	1.539.122
Årets afskrivninger	69.314	57.232
Afskrivninger 30. juni	566.362	1.596.354
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	2.547.790	2.165
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	879.200	
	30/6 2019	30/6 2018
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	6.962.320	6.962.320
Kostpris 30. juni	6.962.320	6.962.320
Regulering til dagsværdi 1. juli	-32.320	132.680
Årets regulering til dagsværdi	45.000	-165.000
Regulering til dagsværdi 30. juni	12.680	-32.320
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	6.975.000	6.930.000

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

5. Overført resultat

Overført resultat 1. juli	8.484.224	2.572.572
Årets overførte resultat	142.802	57.491
Overført resultat, fusion	0	5.854.161
	8.627.026	8.484.224

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2019	Restgæld efter 5 år
Depositata	89.200	0	89.200	0
	89.200	0	89.200	0

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendommene beliggende på Ringgade 113A-B, -D og -E, 7600 Struer, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør: 6.570 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 3.000 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

	t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 150 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ejendommen beliggende på Strandbjerggårdvej 4B, 7600 Struer.

Noter

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Lejeforpligtelser:

Selskabet har indgået en lejeaftale med en samlet årlig leje på 43 t.kr. Aftalen har en restløbetid på 24 måneder og en samlet lejeforpligtelse på 56 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Radius Invest 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme 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 udlejning og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og 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 indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel, biler og inventar	5-10 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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

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 nettorealisationseværdi.

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 målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

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