

Radius Invest ApS

Strandbjerggårdvej 4B, 7600 Struer

CVR-nr. 29 80 03 67

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. januar 2017.

Trine Risum Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 12. januar 2017

Direktion

Gert Risum Jensen
direktør

Trine Risum Rasmussen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Radius Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Radius Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til ledelsens årsberetning, hvor forholdet omkring søsterselskabet Radius Byg A/S omtales. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af forholdet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Overtrædelse af årsregnskabsloven

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Struer, den 12. januar 2017

KRØYER PEDERSEN

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

Jan Noer Sahl
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Radius Invest ApS Strandbjerggårdvej 4B 7600 Struer
	CVR-nr.: 29 80 03 67
	Stiftet: 13. november 2006
	Hjemsted: Struer
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 10. regnskabsår
Direktion	Gert Risum Jensen, Struer, direktør Trine Risum Rasmussen, Struer, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Vestjysk Bank
Modervirksomhed	Radius Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.484 t.kr. mod 1.693 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 372 t.kr. mod 311 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Søsterselskabet Radius Byg A/S har ultimo 2016 fået opsagt sine bankkreditter som følge af et særdeles skuffende resultat for 2015/16. Det har på nuværende tidspunkt ikke været muligt at skaffe likviditet til fortsat drift af dette selskab. Det forventes dog ikke, at eventuel lukning af Radius Byg A/S vil påvirke Radius Invest ApS i væsentligt omfang. Der er derfor ikke hensat til tab på kautionsforpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Radius Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt udlejning har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive 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 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og 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 på egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

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 forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Bygninger	40 år
Driftsmateriel, biler og inventar	5-10 år

Småaktiver med en kostpris på under 13 t.kr. pr. stk. indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) 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 en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter, indregnes til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	1.483.747	1.693.263
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-846.655	-1.111.392
Resultat før finansielle poster	637.092	581.871
1 Øvrige finansielle omkostninger	-176.972	-200.208
Resultat før skat	460.120	381.663
2 Skat af årets resultat	-88.253	-70.801
Årets resultat	371.867	310.862
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	371.867	310.862
Disponeret i alt	371.867	310.862

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	2.761.447	2.833.619
3	Driftsmateriel, biler og inventar	4.065.663	4.454.172
4	Investeringsjendomme	6.962.320	6.700.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.789.430</u>	<u>13.987.791</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.789.430</u>	<u>13.987.791</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg	37.500	325.000
	Andre tilgodehavender	43.109	0
	Periodeafgrænsningsposter	17.398	0
	Tilgodehavender i alt	<u>98.007</u>	<u>325.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>62.514</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>160.521</u>	<u>325.000</u>
	Aktiver i alt	<u>13.949.951</u>	<u>14.312.791</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Anpartskapital	135.000	135.000
5	Overført resultat	2.907.414	2.535.547
	Egenkapital i alt	<u>3.042.414</u>	<u>2.670.547</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	823.826	816.203
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>823.826</u>	<u>816.203</u>
 Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	62.159	102.303
6	Leasingforpligtelser	324.204	0
6	Deposita	338.133	335.133
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>724.496</u>	<u>437.436</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	71.968	38.031
	Gæld til pengeinstitutter	0	6.822
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.725	449.617
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.455.344	8.882.638
	Selskabsskat	80.630	64.978
	Anden gæld	711.548	946.519
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.359.215</u>	<u>10.388.605</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.083.711</u>	<u>10.826.041</u>
	Passiver i alt	<u>13.949.951</u>	<u>14.312.791</u>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8 **Eventualposter**

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	146.452	140.229
Andre finansielle omkostninger	<u>30.520</u>	<u>59.979</u>
	<u>176.972</u>	<u>200.208</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	80.630	64.978
Regulering af udskudt skat	<u>7.623</u>	<u>5.823</u>
	<u>88.253</u>	<u>70.801</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Driftsmateriel, biler og inventar</u>
Kostpris 1. juli	3.114.152	8.564.348
Tilgang	0	480.373
Afgang	<u>0</u>	<u>-63.529</u>
Kostpris 30. juni	<u>3.114.152</u>	<u>8.981.192</u>
Afskrivninger 1. juli	280.533	4.110.175
Årets afskrivninger	72.172	851.661
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-46.307</u>
Afskrivninger 30. juni	<u>352.705</u>	<u>4.915.529</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>2.761.447</u>	<u>4.065.663</u>
Leasede aktiver indgår med en regnskabsmæssig værdi på		<u>427.489</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>879.200</u>	

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	6.700.000	0
Tilgang i årets løb	<u>262.320</u>	<u>6.700.000</u>
Kostpris 30. juni	<u>6.962.320</u>	<u>6.700.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>6.962.320</u>	<u>6.700.000</u>

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er en afkastprocent på 5 % lagt til grund.

5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	2.535.547	889.185
Overført resultat, spaltning	0	1.335.500
Årets overførte resultat	<u>371.867</u>	<u>310.862</u>
	<u>2.907.414</u>	<u>2.535.547</u>

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
6. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	40.144	0	102.303	140.334
Leasingforpligtelser	31.824	0	356.028	0
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>338.133</u>	<u>335.133</u>
	<u>71.968</u>	<u>0</u>	<u>796.464</u>	<u>475.467</u>

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 102 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 2.603 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 150 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 6.700 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:

Driftsmateriel og inventar	3.005 t.kr.
Tilgodehavender fra salg- og tjenesteydelser	37 t.kr.

Driftsmateriel, biler og inventar, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 427 t.kr., jævnfør note 3, er finansieret ved finansiel leasing, hvor leasingforpligtelsen 30. juni 2016 udgør 356 t.kr.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for søstervirksomhedens banklån. Søstervirksomhedens bankgæld udgør pr. 30. juni 2016 i alt 5.529 t.kr.

Operationel leasing

Ud over finansielle leasingkontrakter har selskabet indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 170 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 50-52 måneder og en samlet restleasingydelse på 722 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Radius Holding ApS, CVR-nr. 29 62 78 19 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.