

# Radius Invest ApS

Fredensvang 34, 7600 Struer

CVR-nr. 29 80 03 67

## Årsrapport

2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. december 2021.

---

Trine Risum Rasmussen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 7. december 2021

### **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 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 7. december 2021

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Lasse Lei Kjærsgaard Nørskov

statsautoriseret revisor  
mne42772

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Radius Invest ApS Fredensvang 34 7600 Struer
	CVR-nr.: 29 80 03 67
	Stiftet: 13. november 2006
	Hjemsted: Struer
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 15. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Gert Risum Jensen, Struer, direktør Trine Risum Rasmussen, Struer, direktør
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	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.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 296 t.kr. mod 576 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -306 t.kr. mod 89 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 9.431 t.kr. mod 10.174 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 743 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst fald i tilgodehavender.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 8.545 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 90,6 % af de samlede aktiver på 9.431 t.kr., hvilket er en stigning på 3,6 procentpoint i forhold til sidste år.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>296.385</b>	<b>575.767</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	20.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-68.597</u>	<u>-70.589</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>227.788</b>	<b>525.178</b>
Finansielle omkostninger	<u>-619.659</u>	<u>-397.725</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-391.871</b>	<b>127.453</b>
2 Skat af årets resultat	<u>86.083</u>	<u>-38.210</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-305.788</u></b>	<b><u>89.243</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	89.243
Disponeret fra overført resultat	<u>-305.788</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-305.788</u></b>	<b><u>89.243</u></b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		2021	2020
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	2.260.922	2.329.283
4	Investeringsejendomme	6.995.000	6.995.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.255.922</u>	<u>9.324.283</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.255.922</u></b>	<b><u>9.324.283</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Råvarer og hjælpematerialer	<u>70.000</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>70.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavende selskabsskat	87.000	10.000
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>795.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>87.000</u>	<u>805.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>17.850</u>	<u>44.279</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>174.850</u></b>	<b><u>849.279</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.430.772</u></b>	<b><u>10.173.562</u></b>



**Balance 30. juni**


---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	135.000	135.000
Overført resultat	8.410.481	8.716.269
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.545.481</b>	<b>8.851.269</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	404.090	490.173
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>404.090</b>	<b>490.173</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	77.200	74.200
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	77.200	74.200
Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.400	32.600
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	355.933	619.693
Anden gæld	10.168	105.627
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	404.001	757.920
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>481.201</b>	<b>832.120</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.430.772</b>	<b>10.173.562</b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	135.000	8.627.026	8.762.026
Årets overførte resultat	0	89.243	89.243
Egenkapital 1. juli 2020	<u>135.000</u>	<u>8.716.269</u>	<u>8.851.269</u>
Årets overførte resultat	0	-305.788	-305.788
	<u><b>135.000</b></u>	<u><b>8.410.481</b></u>	<u><b>8.545.481</b></u>

**Noter**

	2020/21	2019/20
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-86.083	38.210
	<b>-86.083</b>	<b>38.210</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. juli	2.925.906	114.370
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>2.925.906</b>	<b>114.370</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli	596.623	114.370
Årets afskrivninger	68.361	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni</b>	<b>664.984</b>	<b>114.370</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>2.260.922</b>	<b>0</b>
	30/6 2021	30/6 2020
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	6.962.320	6.962.320
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>6.962.320</b>	<b>6.962.320</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	32.680	12.680
Årets regulering til dagsværdi	0	20.000
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b>32.680</b>	<b>32.680</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>6.995.000</b>	<b>6.995.000</b>

## 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. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 30/6 2021</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/6 2021</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Deposita	77.200	0	77.200	0
	<b>77.200</b>	<b>0</b>	<b>77.200</b>	<b>0</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 150 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Bankgælden er indfriet, og der er ingen kreditfacilitet hos pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 2.261 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Bankgælden er indfriet, og der er ingen kreditfacilitet hos pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendommene beliggende på Ringgade 113A, -B, -D og -E, 7600 Struer, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 6.555 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 3.000 t.kr. Bankgælden er indfriet, og der er ingen kreditfacilitet hos pengeinstitut. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

	t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0

## 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 lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## 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 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:

	Brugstid
Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel 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.

#### 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. Ejendommene 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 ejendommens 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”.

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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.