

Radius Invest ApS

Fredensvang 34, 7600 Struer

CVR-nr. 29 80 03 67

Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2023.

Trine Risum Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 18. december 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 revisoreres 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 18. december 2023

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 17. 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

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 293 t.kr. mod 223 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -685 t.kr. mod 174 t.kr. sidste år. Årets resultat før skat er negativt påvirket med dagsværdiregulering på 1.107 t.kr. som følge af de øgede afkastkrav i det nuværende marked. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 5.960 t.kr. mod 7.111 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 1.151 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst fald i investerings-ejendomme.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.814 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 64,0 % af de samlede aktiver på 5.960 t.kr., hvilket er et fald på 27,4 procentpoint i forhold til sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	292.642	223.446
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.107.000	-5.000
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-17.091
Andre driftsomkostninger	0	-89.576
Resultat før finansielle poster	-814.358	111.779
Andre finansielle indtægter	0	92.413
Øvrige finansielle omkostninger	-63.821	-7.815
Resultat før skat	-878.179	196.377
Skat af årets resultat	193.204	-22.662
Årets resultat	-684.975	173.715
 Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	2.220.000
Udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Disponeret fra overført resultat	-684.975	-4.046.285
Disponeret i alt	-684.975	173.715

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>5.883.000</u>	<u>6.990.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.883.000</u>	<u>6.990.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.883.000</u>	<u>6.990.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Råvarer og hjælpematerialer	<u>70.000</u>	<u>70.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>70.000</u>	<u>70.000</u>
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>12.311</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>12.311</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.357</u>	<u>38.473</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>77.357</u>	<u>120.784</u>
	Aktiver i alt	<u>5.960.357</u>	<u>7.110.784</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	135.000	135.000
Overført resultat	3.679.221	4.364.196
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Egenkapital i alt	3.814.221	6.499.196
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	142.050	385.590
Hensatte forpligtelser i alt	142.050	385.590
Gældsforpligtelser		
Deposita	86.100	84.600
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	86.100	84.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.250	39.200
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.781.860	59.807
Selskabsskat	89.498	41.162
Anden gæld	6.378	1.229
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.917.986	141.398
Gældsforpligtelser i alt	2.004.086	225.998
Passiver i alt	5.960.357	7.110.784

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	135.000	8.410.481	0	8.545.481
Overført via resultatdisponering	0	-4.046.285	2.000.000	-2.046.285
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	2.220.000	0	2.220.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-2.220.000	0	-2.220.000
Egenkapital 1. juli 2022	135.000	4.364.196	2.000.000	6.499.196
Udloddet udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Overført via resultatdisponering	0	-684.975	0	-684.975
	135.000	3.679.221	0	3.814.221

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli		114.370
Afgang		<u>-114.370</u>
Kostpris 30. juni		<u>0</u>
Afskrivninger 1. juli		114.370
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver		<u>-114.370</u>
Afskrivninger 30. juni		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>0</u>
	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	<u>6.962.320</u>	<u>6.962.320</u>
Kostpris 30. juni	<u>6.962.320</u>	<u>6.962.320</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	27.680	32.680
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.107.000</u>	<u>-5.000</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>-1.079.320</u>	<u>27.680</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>5.883.000</u>	<u>6.990.000</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.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	9
Laveste afkastprocent	6

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2023	Restgæld efter 5 år
Deposita	86.100	0	86.100	0
	86.100	0	86.100	0

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. juni	5.883.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-1.107.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev 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 5.540 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:

	<u>t.kr.</u>
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.

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.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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, der 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”.

Varebeholdninger

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

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

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