

Radius Invest ApS

Fredensvang 34, 7600 Struer

CVR-nr. 29 80 03 67

Årsrapport

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2022.

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 2021 - 30. juni 2022 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 13. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 13. december 2022

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 16. 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 223 t.kr. mod 296 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 174 t.kr. mod -306 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 7.111 t.kr. mod 9.431 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 2.320 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst fald i grunde og bygninger.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 6.499 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 91,4 % af de samlede aktiver på 7.111 t.kr., hvilket er en stigning på 0,8 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>2021/22</u> | <u>2020/21</u> |
|---|----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | 223.446 | 296.385 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -5.000 | 0 |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -17.091 | -68.597 |
| Andre driftsomkostninger | -89.576 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | 111.779 | 227.788 |
| Andre finansielle indtægter | 92.413 | 0 |
| Finansielle omkostninger | -7.815 | -619.659 |
| Resultat før skat | 196.377 | -391.871 |
| Skat af årets resultat | -22.662 | 86.083 |
| Årets resultat | 173.715 | -305.788 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 2.220.000 | 0 |
| Udbytte for regnskabsåret | 2.000.000 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | -4.046.285 | -305.788 |
| Disponeret i alt | 173.715 | -305.788 |

Balance 30. juni

| Aktiver | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Grunde og bygninger | 0 | 2.260.922 |
| 3 | Investeringsejendomme | <u>6.990.000</u> | <u>6.995.000</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>6.990.000</u> | <u>9.255.922</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>6.990.000</u> | <u>9.255.922</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Råvarer og hjælpematerialer | <u>70.000</u> | <u>70.000</u> |
| | Varebeholdninger i alt | <u>70.000</u> | <u>70.000</u> |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 87.000 |
| | Andre tilgodehavender | <u>12.311</u> | <u>0</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>12.311</u> | <u>87.000</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>38.473</u> | <u>17.850</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>120.784</u> | <u>174.850</u> |
| | Aktiver i alt | <u>7.110.784</u> | <u>9.430.772</u> |

Balance 30. juni

| Passiver | | |
|--|------------------|------------------|
| Note | 2022 | 2021 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 135.000 | 135.000 |
| Overført resultat | 4.364.196 | 8.410.481 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 2.000.000 | 0 |
| Egenkapital i alt | 6.499.196 | 8.545.481 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 385.590 | 404.090 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 385.590 | 404.090 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Deposita | 84.600 | 77.200 |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 84.600 | 77.200 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 4.500 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 39.200 | 33.400 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 59.807 | 355.933 |
| Selskabsskat | 41.162 | 0 |
| Anden gæld | 1.229 | 10.168 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 141.398 | 404.001 |
| Gældsforpligtelser i alt | 225.998 | 481.201 |
| Passiver i alt | 7.110.784 | 9.430.772 |

6 Oplysninger om dagsværdi
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Foreslået udbyt- te for regnskabs- året | I alt |
|---|---------------------------------|------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2020 | 135.000 | 8.716.269 | 0 | 8.851.269 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | -305.788 | 0 | -305.788 |
| 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 |
| | 135.000 | 4.364.196 | 2.000.000 | 6.499.196 |

Noter

| | 2021/22 | 2020/21 |
|---|----------------------------|--|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 2 | 2 |
| 2. Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| Kostpris 1. juli | 2.925.906 | 114.370 |
| Afgang | -2.925.906 | 0 |
| Kostpris 30. juni | 0 | 114.370 |
| Afskrivninger 1. juli | 664.984 | 114.370 |
| Årets afskrivninger | 17.091 | 0 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | -682.075 | 0 |
| Afskrivninger 30. juni | 0 | 114.370 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 0 | 0 |
| | 30/6 2022 | 30/6 2021 |
| 3. Investerings ejendomme | | |
| Kostpris 1. juli | 6.962.320 | 6.962.320 |
| Kostpris 30. juni | 6.962.320 | 6.962.320 |
| Regulering til dagsværdi 1. juli | 32.680 | 32.680 |
| Årets regulering til dagsværdi | -5.000 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 30. juni | 27.680 | 32.680 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 6.990.000 | 6.995.000 |

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.

4. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har haft et tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere i årets løb. Tilgodehavendet er indfriet incl. renter.

5. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 30/6 2022 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 30/6 2022 | Restgæld efter 5 år |
|----------|-------------------------|---|----------------------------------|------------------------|
| Deposita | 84.600 | 0 | 84.600 | 0 |
| | 84.600 | 0 | 84.600 | 0 |

6. Oplysninger om dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|------------------------------------|
| Dagsværdi 30. juni | 6.990.000 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -5.000 |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 6.550 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:

| | |
|---|------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | t.kr. 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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. Ejendomme 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien 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 nettorealiseringsværdien 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.

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.