Ejendomsselskabet Rigas ApS

Frodesvej 4, 7330 Brande

CVR-nr. 30 72 17 48

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. december 2020

Morten Rix Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Ejendomsselskabet Rigas 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. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 10. december 2020

Direktion

Morten Rix Larsen

Ronny Gasbjerg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Rigas ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rigas ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorers Etiske 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.

Ikast, den 10. december 2020

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Helle Medom Jensen
statsautoriseret revisor
mne34475

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Rigas ApS Frodesvej 4 7330 Brande	
	CVR-nr.:	30 72 17 48
	Stiftet:	9. juli 2007
	Hjemsted:	Ikast-Brande
	Regnskabsår:	1. oktober - 30. september
Direktion	Morten Rix Larsen Ronny Gasbjerg	
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at udleje ejendomme til beboelse og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 422 t.kr. mod 325 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 253 t.kr. mod 198 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendomme, som er beliggende i Midtjylland. Ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 5,75 %. Såfremt afkastkravene ændres med 1 %, vil det ændre ejendommenes værdi mellem -1.108 t.kr. og 1.574 t.kr. Ledelsen anser værdiansættelsen og de anvendte afkastkrav i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i Midtjylland.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rigas 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

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

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 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”.

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 nettorealisationsværdien 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.

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 nettorealisationsværdi.

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 således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2019/20	2018/19
	Bruttofortjeneste	**421.876**	**324.578**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-13.000	27.190
	Øvrige finansielle omkostninger	-83.686	-97.512
	Resultat før skat	**325.190**	**254.256**
1	Skat af årets resultat	-71.932	-55.920
	Årets resultat	**253.258**	**198.336**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	253.258	198.336
	Disponeret i alt	**253.258**	**198.336**

Balance 30. september

Note	Aktiver	2020	2019
	Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	7.640.000	7.653.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	7.640.000	7.653.000
	Anlægsaktiver i alt	**7.640.000**	**7.653.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.900	0
	Tilgodehavender i alt	6.900	0
	Likvide beholdninger	31.659	0
	Omsætningsaktiver i alt	**38.559**	**0**
	Aktiver i alt	**7.678.559**	**7.653.000**

Balance 30. september

Note	Passiver	2020	2019
	Egenkapital		
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	1.820.280	1.567.022
	Egenkapital i alt	**1.945.280**	**1.692.022**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	213.004	216.004
	Hensatte forpligtelser i alt	**213.004**	**216.004**
	Gældsforpligtelser		
5	Gæld til realkreditinstitutter	4.738.203	4.982.116
6	Gæld til pengeinstitutter	15.935	58.290
	Deposita	163.700	171.525
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.917.838	5.211.931
	Kortfristet del af langfristet gæld	251.400	227.204
	Gæld til pengeinstitutter	0	25.171
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.448	17.475
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	79.958	72.958
	Selskabsskat	244.933	167.584
7	Anden gæld	6.698	22.651
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	602.437	533.043
	Gældsforpligtelser i alt	**5.520.275**	**5.744.974**
	Passiver i alt	**7.678.559**	**7.653.000**

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

		2019/20	2018/19
1.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	74.932	51.920
	Årets regulering af udskudt skat	-3.000	4.000
		71.932	**55.920**

		30/9 2020	30/9 2019
2.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. oktober	6.636.025	6.636.025
	Kostpris 30. september	**6.636.025**	**6.636.025**
	Regulering til dagsværdi 1. oktober	1.016.975	989.785
	Årets regulering til dagsværdi	-13.000	27.190
	Regulering til dagsværdi 30. september	**1.003.975**	**1.016.975**
	Regnskabsmæssig værdi 30. september	**7.640.000**	**7.653.000**

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.

Investeringsejendommene består af 6 ejendomme i hhv. Brande og Ikast.

Der er tale om 6 ejendomme, som udelukkende består af beboelseslejemål. Det er vurderet, at alle ejendomme har beliggenhed og vedligeholdelsesstand, som er ens, hvorfor der er anvendt samme afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast udgør 72 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 117 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 274 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 5,75 %.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntaget til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, beliggenhed mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.108 t.kr.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
4,75 %	9.214	7.640	1.574
5,75 %	0	7.640	0
6,75 %	6.532	7.640	-1.108

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. oktober	125.000	125.000
	125.000	**125.000**

4. Overført resultat

Overført resultat 1. oktober	1.567.022	1.368.686
Årets overførte overskud eller underskud	253.258	198.336
	1.820.280	**1.567.022**

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.949.103	5.162.070
Heraf forfalder inden for 1 år	-210.900	-179.954
	4.738.203	**4.982.116**
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.663.597	4.255.998

Noter

		30/9 2020	30/9 2019
6.	**Gæld til pengeinstitutter**		
	Gæld til pengeinstitutter i alt	56.435	105.540
	Heraf forfalder inden for 1 år	-40.500	-47.250
		15.935	**58.290**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

7. Anden gæld

Anden gæld består af forudbetalt leje.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.949 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 7.644 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 769 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis bogførte værdi pr. 30. september 2020 udgør 2.189 t.kr.

9. Eventualposter

Ingen kendte.