

Ringkøbing Invest ApS
Rindumgaards Allé 3, 6950 Ringkøbing

Årsrapport for
2017/18

CVR-nr. 31 07 09 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. september 2018.

Bjarke Skeltved Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Ringkøbing 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. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 18. september 2018

Direktion

Bjarke Skeltved Hansen

Jan Jessen

Bestyrelse

Boy Boysen
formand

Bjarke Skeltved Hansen

Jan Jessen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ringkøbing Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ringkøbing Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 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 revisors Ethiske 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.

Skjern, den 18. september 2018

Martinsen Ringkøbing-Skjern

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 56 05 09

Jacob Hall
statsautoriseret revisor
mne34159

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ringkøbing Invest ApS
Rindumgaards Allé 3
6950 Ringkøbing

CVR-nr.: 31 07 09 02
Stiftet: 18. november 2007
Hjemsted: Ringkøbing-Skjern
Regnskabsår: 1. maj - 30. april
9. regnskabsår

Bestyrelse

Boy Boysen, formand
Bjarke Skeltved Hansen
Jan Jessen

Direktion

Bjarke Skeltved Hansen
Jan Jessen

Revisor

Martinsen Ringkøbing-Skjern
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 130
6900 Skjern

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.486.268 kr. mod 807.788 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 86.192 kr. mod 245.992 kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ringkøbing 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber 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.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	7-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	1.486.268	807.788
1 Personaleomkostninger	-800.118	-143.898
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-251.884	-132.259
Driftsresultat	434.266	531.631
Øvrige finansielle omkostninger	-321.858	-213.508
Resultat før skat	112.408	318.123
2 Skat af årets resultat	-26.216	-72.131
Årets resultat	86.192	245.992
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	86.192	245.992
Disponeret i alt	86.192	245.992

Balance 30. april

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	27.009.867	17.609.583
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>38.119</u>	<u>52.399</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.047.986</u>	<u>17.661.982</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>27.047.986</u>	<u>17.661.982</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	153.229	50.515
	Udsudte skatteaktiver	128.829	88.407
	Andre tilgodehavender	<u>149.611</u>	<u>164.354</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>431.669</u>	<u>303.276</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>13</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>431.669</u>	<u>303.289</u>
	Aktiver i alt	<u>27.479.655</u>	<u>17.965.271</u>

Balance 30. april

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	187.500	187.500
4	Overført resultat	690.457	604.265
	Egenkapital i alt	<u>877.957</u>	<u>791.765</u>
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	2.497.500	2.182.500
	Gæld til realkreditinstitutter	4.863.447	5.065.394
	Kreditinstitutter i øvrigt	6.195.876	6.580.376
	Gæld til associerede virksomheder	7.040.821	0
	Anden gæld	2.508.356	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.106.000</u>	<u>13.828.270</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	508.081	384.500
	Gæld til pengeinstitutter	645.611	934.295
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	347.519	47.173
	Selskabsskat	143.480	83.842
	Anden gæld	1.851.007	1.895.426
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.495.698</u>	<u>3.345.236</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>26.601.698</u>	<u>17.173.506</u>
	Passiver i alt	<u>27.479.655</u>	<u>17.965.271</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	784.890	138.864
Andre omkostninger til social sikring	10.466	5.034
Personaleomkostninger i øvrigt	4.762	0
	<u>800.118</u>	<u>143.898</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	66.638	83.842
Årets regulering af udskudt skat	-40.422	-13.684
Regulering af tidligere års skat	0	1.973
	<u>26.216</u>	<u>72.131</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. maj 2017	17.992.701	100.000
Tilgang	9.637.888	0
Kostpris 30. april 2018	<u>27.630.589</u>	<u>100.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017	383.118	47.601
Årets afskrivninger	237.604	14.280
Af- og nedskrivninger 30. april 2018	<u>620.722</u>	<u>61.881</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	<u>27.009.867</u>	<u>38.119</u>

Noter

4. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2017	187.500	604.265	791.765
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>86.192</u>	<u>86.192</u>
Egenkapital 30. april 2018	<u>187.500</u>	<u>690.457</u>	<u>877.957</u>

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:
2012/13: Kontant kapitalforhøjelse på 62.500 kr.

5. Kortfristet del af langfristet gæld

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2018</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2017</u>
Ansvarlig lånekapital	0	2.497.500	2.497.500	2.182.500
Gæld til realkreditinstitutter	123.581	3.979.314	4.987.028	5.065.394
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>384.500</u>	<u>4.657.875</u>	<u>6.580.375</u>	<u>6.964.875</u>
	<u>508.081</u>	<u>11.134.689</u>	<u>14.064.903</u>	<u>14.212.769</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.987 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 27.009 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.743 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.