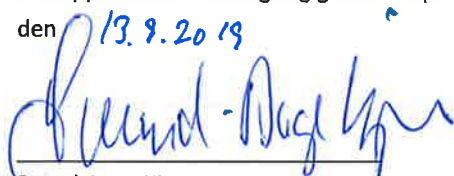


Rikli Invest ApS
Skovmærkevej 11, Lambjergskov
6470 Sydals

CVR-nummer 32072097

Årsrapport
1. maj 2018 - 30. april 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. 9. 20 19



Svend Aage Kjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Rikli Invest ApS
Skovmærkevej 11, Lambjergskov
6470 Sydals

Hjemstedskommune:	Sønderborg
CVR-nummer:	32072097
Regnskabsperiode:	1. maj 2018 - 30. april 2019

Direktion

Svend-Aage Kjær

Revisor

Dansk Revision Sønderborg
godkendt revisionsanpartsselskab
Sundsmarkvej 18, 1.
6400 Sønderborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Rikli Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, 13. september 2019

Direktionen:


Svend-Aage Kjær

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Rikli Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rikli Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Sønderborg, 13. september 2019

Dansk Revision Sønderborg

godkendt revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 30816471



Flemming Wildenradt

Registreret revisor

mne12610

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive investeringsaktiviteter, herunder i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed. Selskabet har i regnskabsåret udlejet to erhvervsjendomme og to beboelsesejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2018/19	2017/18
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. maj - 30. april		
	Bruttofortjeneste	1.341.470	1.286
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.204.180	1.201
1	Finansielle indtægter	158.508	172
2	Finansielle omkostninger	-505.706	-536
	Resultat før skat	2.198.452	2.124
3	Skat af årets resultat	-220.029	-203
	Årets resultat	1.978.423	1.921
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	324.000	300
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.204.180	1.201
	Overført resultat	450.243	420
	Resultatdisponering i alt	1.978.423	1.921
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. april		
	Grunde og bygninger	18.018.191	17.903
	Materielle anlægsaktiver	18.018.191	17.903
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.548.337	2.344
	Finansielle anlægsaktiver	3.548.337	2.344
	Anlægsaktiver i alt	21.566.528	20.247
	Andre tilgodehavender	4.632.466	5.579
	Periodeafgrænsningsposter	18.832	16
	Tilgodehavender	4.651.298	5.595
	Likvide beholdninger	546.895	888
	Omsætningsaktiver i alt	5.198.193	6.482
	Aktiver i alt	26.764.722	26.730

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. april		
	Virksomhedskapital	135.000	135
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.383.337	2.179
	Overført resultat	3.554.593	3.104
	Foreslået udbytte	324.000	300
6	Egenkapital i alt	7.396.930	5.719
	Hensættelser til udskudt skat	529.549	470
	Hensatte forpligtelser	529.549	470
	Gæld til realkreditinstitutter	9.311.540	9.742
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	492.576	352
	Selskabsskat	374.720	410
7	Langfristede gældsforpligtelser	10.178.836	10.504
	Gæld til realkreditinstitutter	417.852	405
	Kreditinstitutter	4.383.219	5.662
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	389	2
	Gæld til associerede virksomheder	3.305.000	3.569
	Selskabsskat	388.892	276
	Anden gæld	145.555	104
	Periodeafgrænsningsposter	18.500	19
	Kortfristede gældsforpligtelser	8.659.408	10.037
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	19.367.792	21.011
	Passiver i alt	26.764.722	26.730
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	131.876	0
Andre finansielle indtægter	26.632	172
Finansielle indtægter i alt	158.508	172
2 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	104.181	35
Andre finansielle omkostninger	401.526	501
Finansielle omkostninger i alt	505.706	536
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	160.248	151
Regulering af udskudt skat	59.781	52
Skat af årets resultat i alt	220.029	203
4 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj	165.000	165
Kostpris 30. april	165.000	165
Værdireguleringer 1. maj	2.179.157	978
Årets resultatandel	1.204.180	1.201
Værdireguleringer 30. april	3.383.337	2.179
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	3.548.337	2.344
Navn	Hjemsted	Ejerandel
Nørrekobbel 7 B ApS	Sønderborg	100%
Nørrekobbel 7 D ApS	Sønderborg	100%
Nørrekobbel 11 ApS	Sønderborg	100%

				2018/19	2017/18	
Noter				DKK	1.000 DKK	
6	Egenkapital	Virksomhedskapital	Reserver for nettoopskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	135	2.179	3.104	300	5.719
	Udbetalt udbytte	0	0	0	-300	-300
	Årets resultat	0	1.204	450	324	1.978
	Egenkapital ultimo	135	3.383	3.555	324	7.397

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	7.523.145	8.126
--	-----------	-------

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomhederne Nørrekobbel 7B ApS, Nørrekobbel 7D ApS og Nørrekobbel 11 ApS. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomhederne for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 9.729, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør TDKK 18.018.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendommenes drift samt andre eksterne omkostninger er sammen-
draget i posten "Bruttofortjeneste".

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, re-
aliserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed va-
luta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksom-
hedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen
med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til
posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dat-
tervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle be-
talinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede
virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skat-
temæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld
fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte til-
knyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejen-
dom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved an-
vendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager ud-
gangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi
er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Anvendt regnskabspraksis

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.