

## **Rikli Invest ApS**

**Skovmærkevej 11, Lambjergskov  
6470 Sydals**

**CVR-nummer 32072097**

## **Årsrapport**

**1. maj 2020 - 30. april 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. august 2021

---

John Senger  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Rikli Invest ApS  
Skovmærkevej 11, Lambjergskov  
6470 Sydals

Hjemstedskommune: Sønderborg  
CVR-nummer: 32072097  
Regnskabsperiode: 1. maj 2020 - 30. april 2021

### 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 2020 - 30. april 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sydals, 25. august 2021

**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 2020 - 30. april 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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, 25. august 2021

### 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 erhvervsejendomme og to beboelsejendomme.

### 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.

Note	Resultatopgørelse	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. maj - 30. april</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.317.196</b>	<b>1.325</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.590.237	1.209
1	Finansielle indtægter	119.952	125
2	Finansielle omkostninger	-449.193	-444
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.578.192</b>	<b>2.215</b>
3	Skat af årets resultat	-221.707	-223
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.356.485</b>	<b>1.992</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.590.237	1.209
	Overført resultat	766.248	783
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.356.485</b>	<b>1.992</b>
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. april</b>		
	Grunde og bygninger	20.795.573	18.074
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>20.795.573</b>	<b>18.074</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.347.201	4.757
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6.347.201</b>	<b>4.757</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.142.774</b>	<b>22.831</b>
	Andre tilgodehavender	3.842.467	4.382
	Periodeafgrænsningsposter	27.796	19
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.870.263</b>	<b>4.401</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.485.106</b>	<b>344</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.355.369</b>	<b>4.745</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>33.498.143</b>	<b>27.575</b>



Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. april</b>			
6	Virksomhedskapital	135.000	135
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.182.201	4.592
	Overført resultat	5.103.951	4.338
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.421.152</b>	<b>9.065</b>
	Hensættelser til udskudt skat	666.784	590
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>666.784</b>	<b>590</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	9.787.798	8.885
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	516.213	496
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	144.742	90
	Selskabsskat	0	183
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.448.754</b>	<b>9.654</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	492.408	418
	Kreditinstitutter	3.803.406	4.096
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27	2
	Gæld til tilknyttede virksomheder	59.594	0
	Gæld til associerede virksomheder	6.342.500	3.305
	Selskabsskat	182.926	337
	Anden gæld	62.093	90
	Periodeafgrænsningsposter	18.500	19
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.961.453</b>	<b>8.267</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.410.207</b>	<b>17.921</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>33.498.143</b>	<b>27.575</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. maj - 30. april				
Saldo primo	135	4.592	4.338	9.065
Årets resultat	0	1.590	766	2.356
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>135</b>	<b>6.182</b>	<b>5.104</b>	<b>11.421</b>

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	119.951	125
Andre finansielle indtægter	1	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>119.952</b>	<b>125</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	156.848	99
Andre finansielle omkostninger	292.345	345
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>449.193</b>	<b>444</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	144.742	163
Regulering af udskudt skat	76.965	60
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>221.707</b>	<b>223</b>
<b>4 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj	165.000	165
Kostpris 30. april	165.000	165
Værdireguleringer 1. maj	4.591.964	3.383
Årets resultatandel	1.590.237	1.209
Værdireguleringer 30. april	6.182.201	4.592
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>6.347.201</b>	<b>4.757</b>
Navn	Hjemsted	Ejerandel
Nørrekobbel 7 B ApS	Sønderborg	100%
Nørrekobbel 7 D ApS	Sønderborg	100%
Nørrekobbel 11 ApS	Sønderborg	100%

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
<b>6 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	135.000	135
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>135.000</b>	<b>135</b>

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

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	7.537.954	7.026
--	-----------	-------

#### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Rikli Holding ApS for danske selskabsskatter og kil-deskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kil-deskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

#### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 10.280, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør TDKK 20.796.

## 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 tilbageførslers 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 finansiel 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 forholdsvis 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 markedsforhold 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Svend Aage Kjær

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-763425678461

IP: 5.206.xxx.xxx

2021-08-26 06:29:16Z

NEM ID 

## Flemming v. Wildenradt

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Sønderborg

Serienummer: CVR:30816471-RID:1222849754448

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-08-26 07:35:11Z

NEM ID 

## John Senger

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-875948151681

IP: 195.249.xxx.xxx

2021-08-26 08:33:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QYGL1-X3JSS-NP2B7-EGC06-0PC66-MXAKV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>