

Rikli Invest ApS

**Skovmærkevej 11, Lambjergskov
6470 Sydals**

CVR-nummer 32072097

Årsrapport

1. maj 2019 - 30. april 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. oktober 2020

John Senger
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 2019 - 30. april 2020

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 2019 - 30. april 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sydals, 12. oktober 2020

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 2019 - 30. april 2020 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 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, 12. oktober 2020

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	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Perioden 1. maj - 30. april		
	Bruttofortjeneste	1.325.363	1.341
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.208.627	1.204
1	Finansielle indtægter	125.405	159
2	Finansielle omkostninger	-444.247	-506
	Resultat før skat	2.215.148	2.198
3	Skat af årets resultat	-223.411	-220
	Årets resultat	1.991.737	1.978
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	0	324
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.208.627	1.204
	Overført resultat	783.110	450
	Resultatdisponering i alt	1.991.737	1.978
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. april		
	Grunde og bygninger	18.073.814	18.018
	Materielle anlægsaktiver	18.073.814	18.018
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.756.964	3.548
	Finansielle anlægsaktiver	4.756.964	3.548
	Anlægsaktiver i alt	22.830.778	21.567
	Andre tilgodehavender	4.381.851	4.632
	Periodeafgrænsningsposter	19.206	19
	Tilgodehavender	4.401.057	4.651
	Likvide beholdninger	343.533	547
	Omsætningsaktiver i alt	4.744.590	5.198
	Aktiver i alt	27.575.368	26.765

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. april		
	Virksomhedskapital	135.000	135
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.591.964	3.383
	Overført resultat	4.337.703	3.555
	Foreslået udbytte	0	324
6	Egenkapital i alt	9.064.667	7.397
	Hensættelser til udskudt skat	589.819	530
	Hensatte forpligtelser	589.819	530
	Gæld til realkreditinstitutter	8.884.714	9.312
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	496.392	493
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	89.594	0
	Selskabsskat	182.926	375
7	Langfristede gældsforpligtelser	9.653.626	10.179
	Gæld til realkreditinstitutter	418.437	418
	Kreditinstitutter	4.095.954	4.383
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.252	0
	Gæld til associerede virksomheder	3.305.000	3.305
	Selskabsskat	336.720	389
	Anden gæld	90.392	146
	Periodeafgrænsningsposter	18.500	19
	Kortfristede gældsforpligtelser	8.267.255	8.659
	Gældsforpligtelser i alt	17.920.882	18.838
	Passiver i alt	27.575.368	26.765
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	125.405	132
Andre finansielle indtægter	0	27
Finansielle indtægter i alt	125.405	159
2 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	99.422	104
Andre finansielle omkostninger	344.825	402
Finansielle omkostninger i alt	444.247	506
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	163.141	160
Regulering af udskudt skat	60.270	60
Skat af årets resultat i alt	223.411	220
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	3.383.337	2.179
Årets resultatandel	1.208.627	1.204
Værdireguleringer 30. april	4.591.964	3.383
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	4.756.964	3.548
Navn	Hjemsted	Ejerandel
Nørrekobbel 7 B ApS	Sønderborg	100%
Nørrekobbel 7 D ApS	Sønderborg	100%
Nørrekobbel 11 ApS	Sønderborg	100%

Noter		2019/20		2018/19		
		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	3.383	3.555	324	7.397
	Udbetalt udbytte	0	0	0	-324	-324
	Årets resultat	0	1.209	783	0	1.992
	Egenkapital ultimo	135	4.592	4.338	0	9.065

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	7.025.927	7.523
--	-----------	-------

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er i perioden indtil 12. oktober 2019 sambeskattet med dattervirksomhederne Nørrekobbel 7B ApS, Nørrekobbel 7D ApS og Nørrekobbel 11 ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomhederne for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet hæfter i perioden efter 12. oktober 2019 solidarisk med moderselskabet Rikli Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 8.885, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør TDKK 18.074.

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 acontoskatteordning 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.

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 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

2020-10-12 14:33:15Z

NEM ID 

Flemming v. Wildenradt

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Sønderborg

Serienummer: CVR:30816471-RID:1222849754448

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-10-12 14:40:07Z

NEM ID 

John Senger

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-875948151681

IP: 46.32.xxx.xxx

2020-10-12 16:14:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MCNMX-84F5E-K6EYW-7PEN-1-1565H-XO4ET

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>. 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>