

## **Rikli Invest ApS**

**Skovmærkevej 11, Lambjergskov  
6470 Sydals**

**CVR-nummer 32072097**

## **Årsrapport**

**1. maj 2022 - 30. april 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. september 2023

---

John Senger  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	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 2022 - 30. april 2023

### Direktion

Svend-Aage Kjær  
Morten Bladt

### Revisor

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

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sydals, 6. september 2023

### Direktionen:

Svend-Aage Kjær

Morten Bladt

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Rikli Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rikli Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, 6. september 2023

### 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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har pr. 1. maj 2022 fusioneret med de 3 datterselskaber Nørrekobbel 7B ApS, Nørrekobbel 7D ApS og Nørrekobbel 11 ApS.

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	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. maj - 30. april</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.358.704</b>	<b>1.297</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-18.159	0
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.196
1	Finansielle indtægter	603	124
2	Finansielle omkostninger	-799.333	-383
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.541.815</b>	<b>2.234</b>
3	Skat af årets resultat	-564.274	-230
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.977.541</b>	<b>2.004</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	375.000	200
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	1.196
	Overført resultat	1.602.541	608
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.977.541</b>	<b>2.004</b>
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. april</b>			
	Grunde og bygninger	54.605.275	20.796
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	78.557	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>54.683.832</b>	<b>20.796</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	7.543
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>7.543</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>54.683.832</b>	<b>28.339</b>
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	257
	Andre tilgodehavender	0	4.447
	Periodeafgrænsningsposter	68.594	25
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>68.594</b>	<b>4.728</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.005.256</b>	<b>814</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.073.850</b>	<b>5.543</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>55.757.682</b>	<b>33.881</b>



Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. april</b>		
5	Virksomhedskapital	135.000	135
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	7.378
	Overført resultat	14.692.750	5.712
	Foreslået udbytte	375.000	200
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.202.750</b>	<b>13.425</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.472.782	744
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.472.782</b>	<b>744</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	26.006.352	9.290
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.768.520	528
	Selskabsskat	334.036	409
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>28.108.908</b>	<b>10.226</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.502.893	496
	Kreditinstitutter	4.790.976	3.497
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	128.799	3
	Gæld til associerede virksomheder	3.500.000	5.191
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	145
	Selskabsskat	409.296	0
	Anden gæld	603.277	135
	Periodeafgrænsningsposter	38.000	19
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.973.242</b>	<b>9.486</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>39.082.150</b>	<b>19.712</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>55.757.682</b>	<b>33.881</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapital	Reserve for net- toop- skrivning	Overført resultat	Fore- slået ud- bytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. maj - 30. april					
Saldo primo	135	7.378	5.712	200	13.425
Udbetalt udbytte	0	0	0	-200	-200
Tilgang ved fusion	0	-7.378	7.378	0	0
Årets resultat	0	0	1.603	375	1.978
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>135</b>	<b>0</b>	<b>14.693</b>	<b>375</b>	<b>15.203</b>

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	117
Andre finansielle indtægter	603	7
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>603</b>	<b>124</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	166.272	150
Andre finansielle omkostninger	633.061	233
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>799.333</b>	<b>383</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	408.036	153
Regulering af udskudt skat	156.238	77
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>564.274</b>	<b>230</b>
<b>4 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>5 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.		
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	19.156.171	6.934
<b>7 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.		

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK

---

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 27.509, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør TDKK 54.605.

## 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 ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger er sammen-  
draget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab  
på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### 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.

#### 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  
posteringer direkte på egenkapitalen.

### 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.

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

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grund-  
lag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggen-  
hed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsva-  
rende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

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

### 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 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: 7128ebff-4c79-4444-aaf2-b32646922ad1

IP: 5.206.xxx.xxx

2023-09-06 15:46:07 UTC



## Morten Bladt

Direktør

Serienummer: f30da8e8-bca6-4353-b834-ce7d78dad6b3

IP: 178.132.xxx.xxx

2023-09-07 05:25:55 UTC



## Flemming v. Wildenradt

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Sønderborg

Serienummer: CVR:30816471-RID:1222849754448

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-09-07 06:29:50 UTC



## John Senger

Dirigent

Serienummer: 8cbeeb02-0ee0-47e9-9bb4-3ed3af5fd824

IP: 46.32.xxx.xxx

2023-09-07 06:41:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: LT88U-AIDJ1-E7A6D-PKZ18-0LESG-M0S1WW

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>