

RIVAL Ejendomme ApS

Svejstrupvej 23
8660 Skanderborg
CVR-nr. 32276466

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.02.2019

Dirigent

Navn: Henrik Holvad

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

RIVAL Ejendomme ApS
Svejstrupvej 23
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 32276466
Hjemsted: Skanderborg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Henrik Holvad

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for RIVAL Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svejstrup, den 20.02.2019

Direktion

Henrik Holvad

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i RIVAL Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RIVAL Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 20.02.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

Jens Lauridsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34323

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionen skøn er beslægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet udviser et overskud på 968 t.kr., hvilket betragtes som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.018.149	2.727.352
Af- og nedskrivninger		<u>(999.777)</u>	<u>(999.756)</u>
Driftsresultat		2.018.372	1.727.596
Andre finansielle indtægter	2	63.603	46.414
Andre finansielle omkostninger		<u>(840.990)</u>	<u>(1.148.060)</u>
Resultat før skat		1.240.985	625.950
Skat af årets resultat	3	<u>(273.171)</u>	<u>(137.778)</u>
Årets resultat		<u>967.814</u>	<u>488.172</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>967.814</u>	<u>488.172</u>
		<u>967.814</u>	<u>488.172</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		24.043.321	24.896.425
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	146.673
Materielle anlægsaktiver	4	<u>24.043.321</u>	<u>25.043.098</u>
Anlægsaktiver		<u>24.043.321</u>	<u>25.043.098</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		384.218	383.719
Periodeafgrænsningsposter		33.059	32.558
Tilgodehavender		<u>417.277</u>	<u>416.277</u>
Likvide beholdninger		<u>3.085.219</u>	<u>2.500.765</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.502.496</u>	<u>2.917.042</u>
Aktiver		<u>27.545.817</u>	<u>27.960.140</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>9.828.553</u>	<u>8.661.876</u>
Egenkapital		<u>9.953.553</u>	<u>8.786.876</u>
Udskudt skat		<u>2.360.000</u>	<u>2.390.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.360.000</u>	<u>2.390.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.050.004	12.210.608
Deposita		<u>705.000</u>	<u>705.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>11.755.004</u>	<u>12.915.608</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.140.683	1.291.685
Bankgæld		1.584.258	1.725.635
Skyldige sambeskatningsbidrag		359.000	282.000
Anden gæld		<u>393.319</u>	<u>568.336</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.477.260</u>	<u>3.867.656</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.232.264</u>	<u>16.783.264</u>
Passiver		<u>27.545.817</u>	<u>27.960.140</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	8.661.876	8.786.876
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	254.953	254.953
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(56.090)	(56.090)
Årets resultat	0	967.814	967.814
Egenkapital ultimo	125.000	9.828.553	9.953.553

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabet har ingen ansatte udover selskabets direktør.		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>63.603</u>	<u>46.414</u>
	<u>63.603</u>	<u>46.414</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	302.910	165.008
Ændring af udskudt skat	(30.000)	(27.000)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>261</u>	<u>(230)</u>
	<u>273.171</u>	<u>137.778</u>
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, drifts- og materiel og inventar</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	<u>32.243.957</u>	<u>1.466.566</u>
Kostpris ultimo	<u>32.243.957</u>	<u>1.466.566</u>
Af- og nedskrivninger primo	(7.347.532)	(1.319.893)
Årets afskrivninger	<u>(853.104)</u>	<u>(146.673)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(8.200.636)</u>	<u>(1.466.566)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>24.043.321</u>	<u>0</u>

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.140.683	1.291.685	11.050.004	6.755.964
Deposita	0	0	705.000	705.000
	1.140.683	1.291.685	11.755.004	7.460.964

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holvad Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er disponeret skadesløsbrev på nom. 3.300.000 kr. med pant i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld i koncernselskab er udstedt ejerpantebrev på nom. 1.800.000 kr. med pant i selskabets ejendomme. Bankgæld i koncernselskab udgør 3.848.320 kr. pr. 31.12.2018.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 24.043.321 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til drift af ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.