

## **RIVAL Ejendomme ApS**

Svejstrupvej 23  
8660 Skanderborg  
CVR-nr. 32276466

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.02.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Holvad

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

RIVAL Ejendomme ApS  
Svejstrupvej 23  
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 32276466  
Hjemsted: Skanderborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Henrik Holvad

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svejstrup, den 26.02.2018

### Direktion

Henrik Holvad

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i RIVAL Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RIVAL Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 26.02.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Klaus Tvede-Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 23304

Jens Lauridsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34323

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet udviser et overskud på 488.172 kr., hvilket betragtes som værende tilfredsstillende.

Der forventes for regnskabsåret 2018 et positivt resultat på samme niveau.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.727.352</b>	<b>2.815.594</b>
Af- og nedskrivninger		(999.756)	(999.756)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.727.596</b>	<b>1.815.838</b>
Andre finansielle indtægter	1	46.414	84.219
Andre finansielle omkostninger		(1.148.060)	(1.202.345)
<b>Resultat før skat</b>		<b>625.950</b>	<b>697.712</b>
Skat af årets resultat	2	(137.778)	(153.570)
<b>Årets resultat</b>		<b>488.172</b>	<b>544.142</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		488.172	544.142
		<b>488.172</b>	<b>544.142</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		24.896.425	25.749.529
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		146.673	293.325
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>25.043.098</b>	<b>26.042.854</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.043.098</b>	<b>26.042.854</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		383.719	455.924
Periodeafgrænsningsposter		32.558	31.983
<b>Tilgodehavender</b>		<b>416.277</b>	<b>487.907</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.500.765</b>	<b>2.425.702</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.917.042</b>	<b>2.913.609</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.960.140</b>	<b>28.956.463</b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		8.661.876	7.758.915
<b>Egenkapital</b>		<b>8.786.876</b>	<b>7.883.915</b>
Udskudt skat		2.390.000	2.417.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.390.000</b>	<b>2.417.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.210.608	13.474.669
Deposita		705.000	705.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>12.915.608</b>	<b>14.179.669</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.291.685	1.160.874
Bankgæld		1.725.635	1.870.518
Skyldige sambeskatningsbidrag		282.000	235.000
Anden gæld		568.336	1.209.487
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.867.656</b>	<b>4.475.879</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.783.264</b>	<b>18.655.548</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.960.140</b>	<b>28.956.463</b>
Finansielle instrumenter	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	7.758.915	7.883.915
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	531.781	531.781
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(116.992)	(116.992)
Årets resultat	0	488.172	488.172
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>8.661.876</b>	<b>8.786.876</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	46.414	34.307
Valutakursreguleringer	0	49.912
	<b>46.414</b>	<b>84.219</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	165.008	118.201
Ændring af udskudt skat	(27.000)	35.369
Regulering vedrørende tidligere år	(230)	0
	<b>137.778</b>	<b>153.570</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	32.243.957	1.466.566
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.243.957</b>	<b>1.466.566</b>
Af- og nedskrivninger primo	(6.494.428)	(1.173.241)
Årets afskrivninger	(853.104)	(146.652)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(7.347.532)</b>	<b>(1.319.893)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.896.425</b>	<b>146.673</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.291.685	1.160.874	12.210.608	7.740.236
Deposita	0	0	705.000	0
	<b>1.291.685</b>	<b>1.160.874</b>	<b>12.915.608</b>	<b>7.740.236</b>

### 5. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 255 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på variabelt forrentede prioritetslån, som sikrer en fast rente på 4,75%. Den resterende løbetid på renteswappen udgør 6 måneder.

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holvad Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med bank er pantsat disponeringskonti. Indestående udgør 20.370 kr. pr. 31.12.2017.

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 3.002.638 kr. pr. 31.12.2017.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 24.896.425 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest 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.

### 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.

### 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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### 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.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.