

# **RIAN EJENDOMME ApS**

Buen 10  
5700 Svendborg

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**20/04/2018**

---

**Kim Kølerfeldt**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

RIAN EJENDOMME ApS

Buen 10

5700 Svendborg

Telefonnummer: 21858164

e-mailadresse: info@riane.dk

CVR-nr: 32834469

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor**

KORSGAARD REVISION A/S

Algade 2

5750 Ringe

DK Danmark

CVR-nr: 13835640

P-enhed: 1000633584

# Ledespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at virksomheden opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17/04/2018

## Direktion

Kim Meiner Køllefaldt

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Rian Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rian Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Ringe, 17/04/2018

Anders Korsgaard , mne17139  
Registreret revisor  
KORSGAARD REVISION A/S  
CVR: 13835640

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i køb og salg af ejendomme samt handel med fisk. Der er ikke sket ændringer i virksomhedens hovedaktivitet i forhold til tidligere år.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 7,35%. Ændringer i afkast har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 2 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsejendommene vurderes i forhold til markedet.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 241. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 936 og en egenkapital på tkr. 425.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Der forventes en fortsat positiv udvikling for selskabet i det kommende år.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele 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. 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.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter ejendomsdrift, nettoomsætningen, direkte omkostninger til materialeforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Ejendomsdrift

Ejendomsdrift indeholder indtægter ved udlejning med fradrag af omkostninger vedrørende vedligeholdelse, forbrug, forsikring samt afgifter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## Balance

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsaktiver”.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Igangværende arbejder

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindestående

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.



Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser mv., som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>362.828</b>	<b>189.371</b>
Personaleomkostninger .....	1	-50.000	-18.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>312.828</b>	<b>171.371</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	1.322
Øvrige finansielle omkostninger .....		-3.832	-4.728
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>308.996</b>	<b>167.965</b>
Skat af årets resultat .....		-68.309	-16.139
<b>Årets resultat .....</b>		<b>240.687</b>	<b>151.826</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		240.687	151.826
<b>I alt .....</b>		<b>240.687</b>	<b>151.826</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		751.300	751.300
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>751.300</b>	<b>751.300</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>751.300</b>	<b>751.300</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	51.047
Igangværende arbejder for fremmed regning .....		0	96.838
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		181.726	251.963
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>181.726</b>	<b>399.848</b>
Likvide beholdninger .....		3.289	1.954
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>185.015</b>	<b>401.802</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>936.315</b>	<b>1.153.102</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		344.573	103.886
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>424.573</b>	<b>183.886</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		19.716	16.139
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>19.716</b>	<b>16.139</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		240.170	251.270
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>240.170</b>	<b>251.270</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		11.162	11.249
Skyldig selskabsskat .....		64.732	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		144.329	83.587
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		12.283	600.721
Deposita .....		19.350	6.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>251.856</b>	<b>701.807</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>492.026</b>	<b>953.077</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>936.315</b>	<b>1.153.102</b>

# Noter

## 1. Personalemkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Løn og gager	50.000	18.000
	50.000	18.000

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	661.683
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>661.683</b>
Regulering til dagsværdi, primo	89.617
Årets regulering til dagsværdi	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b>89.617</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>751.300</b>

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Ryslinge. Investeringsejendommen er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Ryslinge består af 113 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 1 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,35%.

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
7,75	713.453	751.300	-37.847
7,50	736.590	751.300	-14.710
7,35	751.300	751.300	0
7,25	761.322	751.300	10.022
7,00	787.821	751.300	36.521

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Rian Holding af 29. marts 2010 ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør på balancedagen t.kr. 0.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 251.332 kr. er der givet pant i selskabets grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 751.300 kr.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1	1