

Renati ApS

Mejlbyvej 125

9610 Nørager

CVR-nr. 33501242

Årsrapport

01-01-2017 - 31-12-2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31-05-2018

Jan Nørgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for Renati ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørager, den 31-05-2018

Direktion

Jan Værum Nørgaard
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Renati ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Renati ApS for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 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 Etske 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 opstilling 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.

Viborg, den 31-05-2018

LMO Erhvervsrevision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 36563877

Egon Brøndum Nielsen

Registreret revisor

mne867

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Renati ApS Mejlbyvej 125 9610 Nørager
Telefon	50718795
CVR-nr.	33501242
Stiftelsesdato	10-02-2011
Hjemsted	Rebild
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
Direktion	Jan Værum Nørgaard, Direktør
Revisor	LMO Erhvervsrevision Godkendt revisionsaktieselskab Asmildklostervej 11 8800 Viborg CVR-nr.: 36563877
Pengeinstitut	Jutlander Bank A/S Adelgade 27 9500 Hobro

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste formål består i investering i fast ejendom, udleje heraf samt dermed forbundne aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 982.237, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 3.036.957, og en egenkapital på kr. 1.136.236.

Værdiansættelse af investeringsejendommene er ændret, så de fra 2017 følger den beskrevne regnskabspraksis under materielle anlægsaktiver.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Renati ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendte regnskabspraksis er ændret vedrørende investeringsejendomme, som herefter følger den beskrevne regnskabspraksis under materielle anlægsaktiver.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Bygningsomkostninger

Bygningsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene.

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model på basis af ejendommens budgetterede driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		199.850	223.044
Personaleomkostninger	1	-15.490	-11.512
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-29.639
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.120.953	0
Driftsresultat		1.305.313	181.893
Andre finansielle omkostninger		-53.045	-90.669
Resultat før skat		1.252.268	91.224
Skat af årets resultat		-270.031	-22.480
Årets resultat		982.237	68.744
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		982.237	68.744
Resultatdisponering		982.237	68.744

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.025.000	1.873.484
Materielle anlægsaktiver		3.025.000	1.873.484
Anlægsaktiver		3.025.000	1.873.484
Andre tilgodehavender		6.607	0
Periodeafgrænsningsposter		5.350	5.350
Udskudte skatteaktiver		0	20.000
Tilgodehavender		11.957	25.350
Omsætningsaktiver		11.957	25.350
Aktiver		3.036.957	1.898.834

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.056.236	73.999
Egenkapital	3	1.136.236	153.999
Hensættelser til udskudt skat		221.211	0
Hensatte forpligtelser		221.211	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.443.721	1.476.908
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.443.721	1.476.908
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		33.000	32.600
Gæld til banker		40.664	72.199
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Selskabsskat		28.820	38.249
Anden gæld		0	3.962
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		51.654	41.917
Periodeafgrænsningsposter		4.150	0
Deposita		67.500	69.000
Kortfristede gældsforpligtelser		235.788	267.927
Gældsforpligtelser		1.679.509	1.744.835
Passiver		3.036.956	1.898.834
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2017	2016
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	8.430	5.164
Personaleomkostninger	0	-912
Befordringsgodtgørelse	7.060	7.260
	<u>15.490</u>	<u>11.512</u>

2. Dagsværdi for udlejningsejendomme

Udlejningsejendommenes dagsværdi vurderes ved anvendelse af de fremtidige pengestrømme, som baserer sig på ejendommens budget for det kommende år, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse samt en udlejningsprocent tæt på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på ca. 6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

3. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	80.000	73.999		153.999
Forslag til årets resultatdisponering		982.237		982.237
	<u>80.000</u>	<u>1.056.236</u>		<u>1.136.236</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.443.721	33.000	1.305.000
	<u>1.443.721</u>	<u>33.000</u>	<u>1.305.000</u>

5. Eventualforpligtelser

Lejer kan opsige lejemålet med 3 måneders varsel. Udlejer kan opsige lejemålet efter lejelovens bestemmelser.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.

Selskabet har deponeret ejerantebreve på kr. 780.000 til sikkerhed for bankgæld.

Bogført værdi af pantsatte aktiver	3.025.000	1.873.484
------------------------------------	-----------	-----------