

RI3 Ejendomme ApS

Toldbodgade 4, 1. sal, 6960 Hvide Sande
CVR-nr. 34 90 46 50

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.05.18

Jens Bøndergaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 20

Selskabet

RI3 Ejendomme ApS
Toldbodgade 4, 1. sal
6960 Hvide Sande

Hjemsted: Ringkøbing - Skjern Kommune
CVR-nr.: 34 90 46 50
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jens Bøndergaard

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Vestjysk Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for RI3 Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvide Sande, den 12. marts 2018

Direktionen

Jens Bøndergaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i RI3 Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RI3 Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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 selskabet, 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 af 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. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hvide Sande, den 12. marts 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne26713

Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste	1.450.358	1.377.771
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-74.296	-74.296
Resultat før finansielle poster	1.376.062	1.303.475
² Finansielle omkostninger	-283.559	-257.413
Resultat før skat	1.092.503	1.046.062
³ Skat af årets resultat	-252.900	-217.967
Årets resultat	839.603	828.095

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.600.000	0
Overført resultat	-760.397	828.095
I alt	839.603	828.095

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	19.950.000	19.950.000
	Skibe	1.560.216	1.634.512
4	Materielle anlægsaktiver i alt	21.510.216	21.584.512
	Anlægsaktiver i alt	21.510.216	21.584.512
	Andre tilgodehavender	16.666	10.842
	Tilgodehavender i alt	16.666	10.842
	Likvide beholdninger	0	27.807
	Omsætningsaktiver i alt	16.666	38.649
	Aktiver i alt	21.526.882	21.623.161

	31.12.17	31.12.16
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	7.172.584	7.932.981
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.600.000	0
Egenkapital i alt	8.852.584	8.012.981
Hensættelser til udskudt skat	2.640.058	2.560.915
Hensatte forpligtelser i alt	2.640.058	2.560.915
5 Gæld til realkreditinstitutter	5.835.560	6.213.887
5 Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.336.994	1.460.466
5 Anden gæld	139.500	139.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.312.054	7.813.853
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	509.772	522.693
Gæld til øvrige kreditinstitutter	85.681	758.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.025	62.926
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.620.909	1.524.997
Selskabsskat	173.757	137.355
Anden gæld	235.882	222.796
Periodeafgrænsningsposter	24.160	6.020
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.722.186	3.235.412
Gældsforpligtelser i alt	10.034.240	11.049.265
Passiver i alt	21.526.882	21.623.161

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	80.000	7.104.886	300.000
Betalt udbytte	0	0	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	828.095	0
Saldo pr. 31.12.16	80.000	7.932.981	0
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	80.000	7.932.981	0
Forslag til resultatdisponering	0	-760.397	1.600.000
Saldo pr. 31.12.17	80.000	7.172.584	1.600.000

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udvikling af ejendomme og udlejning af disse.

	2017	2016
	DKK	DKK

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	62.015	50.395
Renter, associerede virksomheder	34.927	36.383
Renteomkostninger i øvrigt	187.768	175.815
Øvrige finansielle omkostninger	-1.151	-5.180
Øvrige finansielle omkostninger i alt	221.544	207.018
I alt	283.559	257.413

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	173.757	137.355
Årets regulering af udskudt skat	79.143	80.612
I alt	252.900	217.967

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Skibe
Kostpris pr. 01.01.17	16.120.590	1.857.400
Kostpris pr. 31.12.17	16.120.590	1.857.400
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-222.888
Afskrivninger i året	0	-74.296
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-297.184
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	3.829.410	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	3.829.410	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	19.950.000	1.560.216
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17	16.120.590	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.300 og et gennemsnitligt afkastkrav på 6,56%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede arealer svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.456. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	389.772	4.250.000	6.225.332	6.622.580
Gæld til øvrige kreditinstitutter	120.000	850.000	1.456.994	1.574.466
Anden gæld	0	0	139.500	139.500
I alt	509.772	5.100.000	7.821.826	8.336.546

6. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for den tilknyttede virksomhed RI3 Grunde ApS' gæld til kreditinstitutter. Den tilknyttede virksomheds gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 1.050.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for den tilknyttede virksomhed RI3 Holding ApS' gæld til kreditinstitutter. Den tilknyttede virksomheds gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet RI3 Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.204 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.DKK 2.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 16.000. Ejerpantebreve for i alt t.DKK 2.000 er deponeret til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter samt til sikkerhed for tilknyttet virksomheds gæld til kreditinstitutter (RI3 Grunde ApS med gæld til kreditinstitutter på t.DKK 1.050).

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.DKK 1.500, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.200. Ejerpantebreve for i alt t.DKK 1.500 er deponeret til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.DKK 2.600, der giver pant i skibe med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.560. Ejerpantebreve for i alt t.DKK 2.600 er deponeret til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter samt til sikkerhed for tilknyttet virksomheds gæld til kreditinstitutter (RI3 Grunde ApS med gæld til kreditinstitutter på t.DKK 1.050).

Til sikkerhed for eventuelt mellemværende med Ejerforeningen Golfstrømmen er tinglyst ejerpantebrev for t.DKK 20.

Til sikkerhed for eventuelt mellemværende med Ejerforeningen Fjordengen er tinglyst ejerpantebrev for t.DKK 25.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsmkostninger og administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Skibe	25	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Skibe

Skibe måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, herunder omkostninger til klargøring af aktivet, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Ved erhvervelsen opdeles kostprisen på henholdsvis skib og skibskomponenter, der afskrives hver for sig. Skibe afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skibskomponenter, der er genstand for periodiske eftersyn og/eller udskiftninger, afskrives forholdsmæssigt i takt med det faktisk forbrugte antal motortimer ind til næste periodiske eftersyn og/eller udskiftning, hvor skibskomponenten bliver afgangsført. Udskiftning eller renoveringsomkostninger indregnes i balancen som separate aktiver, når skibskomponenten er klar til brug.

Skibe og skibskomponenter måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.