

RI3 Ejendomme ApS

Parallelvej 234

6960 Hvide Sande

CVR-nr. 34 90 46 50

Årsrapport 2015

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 9/5 2016

Annemette Abildgaard
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for RI3 Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvide Sande, den 9. maj 2016

Direktion

Jens Bøndergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i RI3 Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RI3 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holstebro, den 9. maj 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Ulrik Alminde
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

RI3 Ejendomme ApS
Parallelvej 234
6960 Hvide Sande

CVR-nr.: 34 90 46 50
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Ringkøbing-Skjern

Direktion

Jens Bøndergaard

Revision

Beierholm
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Sletten 45
7500 Holstebro

Pengeinstitut

Vestjysk Bank

Ledelsesberetning**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er udvikling af ejendomme og udlejning af disse.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 524.375, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 7.484.887.

Selskabet har hidtil kun haft erhvervsejendomme samt husbåd til udlejning, men selskabet har i slutningen af regnskabsåret derudover anskaffet sig en beboelsesejendom samt P-plads til udlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5% vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning efter skat med t.kr. 1.092.

Under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocenter med videre har vi fastsat afkastkrav i intervallet mellem 5,50% og 9,55%.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RI3 Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af erhvervsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger fra udlejning af erhvervsejendomme, salgsomkostninger, administrationsomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-
ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5,50 - 9,55, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer korrigeret for risikotillæg.

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.

Anvendt regnskabspraksis**Skibe (husbåd)**

Skibe omfatter husbåd, der udlejes som sommerhus.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivets forventede brugstid på 25 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes til kursværdi på balancedagen.

Gælds i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		1.367.425	1.376.160
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-74.296	-74.296
Værdiregulering af investeringsejendomme		<u>-557.070</u>	<u>4.386.480</u>
Resultat før finansielle poster		736.059	5.688.344
Finansielle indtægter	1	45.609	117.862
Finansielle omkostninger	2	<u>-317.272</u>	<u>-433.315</u>
Resultat før skat		464.396	5.372.891
Skat af årets resultat	3	<u>59.979</u>	<u>-1.203.773</u>
Årets resultat		<u>524.375</u>	<u>4.169.118</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		300.000	3.000.000
Overført resultat		<u>224.375</u>	<u>1.169.118</u>
		<u>524.375</u>	<u>4.169.118</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme	5	19.950.000	18.600.000
Skibe		<u>1.708.808</u>	<u>1.783.104</u>
		<u>21.658.808</u>	<u>20.383.104</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.658.808</u>	<u>20.383.104</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>3.136.285</u>
		<u>0</u>	<u>3.136.285</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>3.136.285</u>
AKTIVER I ALT		<u>21.658.808</u>	<u>23.519.389</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	6		
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		7.104.887	6.880.512
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	3.000.000
Egenkapital i alt		7.484.887	9.960.512
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		2.480.303	2.659.987
Hensatte forpligtelser i alt		2.480.303	2.659.987
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	7		
Gæld til realkreditinstitutter		6.563.391	6.977.631
Andre kreditinstitutter		1.575.577	1.717.813
Anden gæld		139.500	120.000
		8.278.468	8.815.444
Kortfristede gældsforpligtelser			
	7		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		534.127	465.191
Kreditinstitutter		1.606.927	1.172.697
Gæld til tilknyttede virksomheder		821.049	0
Selskabsskat		119.705	0
Anden gæld		333.342	445.558
		3.415.150	2.083.446
Gældsforpligtelser i alt		11.693.618	10.898.890
PASSIVER I ALT		21.658.808	23.519.389
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	45.609	117.862
	<u>45.609</u>	<u>117.862</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	317.272	433.315
	<u>317.272</u>	<u>433.315</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	119.705	0
Årets udskudte skat	-179.684	1.203.773
	<u>-59.979</u>	<u>1.203.773</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		Skibe
Kostpris 1. januar 2015		<u>1.857.400</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>1.857.400</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		74.296
Årets afskrivninger		<u>74.296</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>148.592</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u><u>1.708.808</u></u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015	14.213.520
Tilgang i årets løb	<u>1.907.070</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>16.120.590</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	4.386.480
Årets værdireguleringer	<u>-557.070</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>3.829.410</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>19.950.000</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,50% - 5,55%. Det vægtede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,47% mod 6,45% tidligere år.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i vægtet gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Afkastprocent	<u>-0,50</u>	<u>0,00</u>	<u>0,50</u>
Dagsværdi	<u>21.550.000</u>	<u>19.950.000</u>	<u>18.550.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.600.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.400.000</u>

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5%, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning efter skat med t.kr. 1.092.

Under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocenter med videre har vi fastsat afkastkrav i intervallet mellem 5,50% og 9,55%.

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	6.880.512	3.000.000	9.960.512
Betalt ordinært udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat	0	224.375	300.000	524.375
Egenkapital 31. december 2015	80.000	7.104.887	300.000	7.484.887

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.354.322	6.985.518	422.127	4.825.482
Andre kreditinstitutter	1.806.313	1.687.577	112.000	1.125.000
Anden gæld	120.000	139.500	0	0
	9.280.635	8.812.595	534.127	5.950.482

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med RI3 Holding ApS (administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 15. april 2013 eller senere.

Selskabet har kautioneret for bankgæld i den tilknyttede virksomhed Fjordengen ApS. Bankgæld omfattet af kautionen udgør pr. 31/12 2015 t.kr. 171.

Selskabet har kautioneret for bankgæld i den tilknyttede virksomhed RI3 Grunde ApS. Bankgæld omfattet af kautionen udgør pr. 31/12 2015 t.kr. 774.

Selskabet har kautioneret for bankgæld i den tilknyttede virksomhed RI3 Holding ApS. Bankgæld omfattet af kautionen udgør pr. 31/12 2015 t.kr. 0.

Noter til årsregnskabet

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.986, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 18.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.000 i ovenstående investeringsejendomme. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 2.000 til sikkerhed for selskabets bankgæld samt bankgæld hos de tilknyttede virksomheder Fjordengen ApS (udgør pr. 31/12 2015 t.kr. 171) og RI3 Grunde ApS (udgør pr. 31/12 2015 t.kr. 774).

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.500 i ovenstående investeringsejendomme. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 1.500 til sikkerhed for selskabets bankgæld.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.600 i ovenstående skibe. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 2.600 til sikkerhed for selskabets bankgæld samt bankgæld hos de tilknyttede virksomheder Fjordengen ApS (udgør pr. 31/12 2015 t.kr. 171) og RI3 Grunde ApS (udgør pr. 31/12 2015 t.kr. 774).

Til sikkerhed for eventuelt mellemværende med ejerforening er tinglyst ejerpantebreve for t.kr. 20.