

RI3 Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.05.23

Jens Bøndergaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	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

Modervirksomhed

RI3 Holding ApS

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvide Sande, den 11. april 2023

Direktionen

Jens Bøndergaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i RI3 Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RI3 Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Hvide Sande, den 11. april 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26713

Note	2022 DKK	2021 DKK
	3.298.721	1.358.961
2 Personaleomkostninger	-145.327	-145.120
	3.153.394	1.213.841
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-87.866
	3.153.394	1.125.975
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	300.000	1.700.000
	3.453.394	2.825.975
3 Finansielle omkostninger	-378.486	-335.439
	3.074.908	2.490.536
4 Skat af årets resultat	-678.641	-549.503
	2.396.267	1.941.033

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Overført resultat	2.396.267	941.033
I alt	2.396.267	1.941.033

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	22.850.000	22.550.000
	Skibe	0	1.451.642
5	Materielle anlægsaktiver i alt	22.850.000	24.001.642
	Anlægsaktiver i alt	22.850.000	24.001.642
	Andre tilgodehavender	405.427	89.565
	Periodeafgrænsningsposter	38.800	0
	Tilgodehavender i alt	444.227	89.565
	Likvide beholdninger	3.112.022	0
	Omsætningsaktiver i alt	3.556.249	89.565
	Aktiver i alt	26.406.249	24.091.207

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	6.551.750	4.155.483
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
	Egenkapital i alt	6.631.750	5.235.483
	Hensættelser til udskudt skat	4.004.842	3.519.519
	Hensatte forpligtelser i alt	4.004.842	3.519.519
6	Gæld til realkreditinstitutter	6.950.742	7.358.543
6	Anden gæld	139.500	139.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.090.242	7.498.043
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	417.525	414.447
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	8.993
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	111.810	53.780
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.622.325	7.002.158
	Selskabsskat	193.318	79.845
	Anden gæld	334.437	278.939
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.679.415	7.838.162
	Gældsforpligtelser i alt	15.769.657	15.336.205
	Passiver i alt	26.406.249	24.091.207

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	80.000	3.214.450	4.000.000	7.294.450
Betalt udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	941.033	1.000.000	1.941.033
Saldo pr. 31.12.21	80.000	4.155.483	1.000.000	5.235.483
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	80.000	4.155.483	1.000.000	5.235.483
Betalt udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.396.267	0	2.396.267
Saldo pr. 31.12.22	80.000	6.551.750	0	6.631.750

1. Væsentligste aktiviteter

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

	2022 DKK	2021 DKK
--	-------------	-------------

2. Personaleomkostninger

Lønninger	143.621	143.621
Andre omkostninger til social sikring	1.706	1.499

I alt	145.327	145.120
-------	---------	---------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	236.958	182.340
----------------------------------	---------	---------

Renteomkostninger i øvrigt	131.803	143.374
Øvrige finansielle omkostninger	9.725	9.725

Øvrige finansielle omkostninger i alt	141.528	153.099
---------------------------------------	---------	---------

I alt	378.486	335.439
-------	---------	---------

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	193.318	79.845
Årets regulering af udskudt skat	485.323	469.658

I alt	678.641	549.503
-------	---------	---------

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Skibe
Kostpris pr. 01.01.22	16.120.590	2.059.570
Afgang i året	0	-2.059.570
Kostpris pr. 31.12.22	16.120.590	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-607.928
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	607.928
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	6.429.410	0
Dagsværdireguleringer i året	300.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	6.729.410	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	22.850.000	0

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	417.525	5.414.717	7.368.267	7.772.990
Anden gæld	0	139.500	139.500	139.500
I alt	417.525	5.554.217	7.507.767	7.912.490

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	22.850.000	22.850.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	300.000	300.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t. DKK 1.510 og et gennemsnitligt afkastkrav på 6,91%. 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 areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t. DKK 1.666. 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.

8. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders 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 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.

Selskabet har over for Hvide Sande Havn indgået en uopsigelig kontrakt om leje af bådplads indtil 1. januar 2025 . Ved ophør af den uopsigelige periode gælder, at lejekontrakten kan opsiges med et års forudgående varsel. Den maksimale hæftelse for den indgående kontrakt udgør t. DKK 109.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.534 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.700.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 17.500. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 2.000 deponeret til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.500, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.200. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 1.500 deponeret til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter.

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.

10. 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, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgskomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

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 DKK
Skibe	10-25	0

Investerings ejendomme 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

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

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

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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".

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 renoeringsomkostninger 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.