

**RIFA Ejendomme IVS**

**Reerslevvej 11**

**2640 Hedehusene**

**CVR-nr. 37 16 24 26**

**Årsrapport for 2016/17**

**(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24. oktober 2017

---

Rasmus Riis  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	10
Balance pr. 30. juni 2017	11
Noter til årsrapporten	13

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

RIFA Ejendomme IVS  
Reerslevvej 11  
2640 Hedehusene

CVR-nr.: 37 16 24 26  
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017  
Stiftet: 15. oktober 2015  
Hjemsted: Høje-Taastrup

### **Direktion**

Rasmus Riis

### **Revisor**

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Struergade 12, 1. th.  
2630 Taastrup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har ligesom tidligere år bestået af at eje ejendomme og udlejning eller aktiviteter i tilknytning hertil.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 127.127, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 197.713.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning, at kapitalen reetableres via egen indtjening.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for RIFA Ejendomme IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 11. oktober 2017

### **Direktion**

Rasmus Riis

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i RIFA Ejendomme IVS*

Vi har opstillet årsregnskabet for RIFA Ejendomme IVS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Taastrup, den 11. oktober 2017

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RIFA Ejendomme IVS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 diskontrolleringsmodeller.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2017 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret 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.

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 amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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.

### **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	Note	2016/2017 kr.	2015/2016 t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>145.800</b>	<b>53</b>
Andre eksterne omkostninger		-171.843	-69
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-26.043</b>	<b>-16</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-26.043</b>	<b>-16</b>
Finansielle omkostninger		-101.084	-55
<b>Resultat før skat</b>		<b>-127.127</b>	<b>-71</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-127.127</b>	<b>-71</b>
Overført resultat		-127.127	-71
		<b>-127.127</b>	<b>-71</b>

Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		1.990.631	1.990
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.990.631</u>	<u>1.990</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.990.631</u>	<u>1.990</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.499	18
Andre tilgodehavender		103	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>11.602</u>	<u>18</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>21.842</u>	<u>8</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>33.444</u>	<u>26</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>2.024.075</u></u>	<u><u>2.016</u></u>

Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/2017 kr.	2015/2016 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100	0
Overført resultat		-197.813	-71
<b>Egenkapital</b>	1	<b>-197.713</b>	<b>-71</b>
Anden gæld		1.395.685	1.432
Deposita		48.750	26
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.444.435</b>	<b>1.458</b>
Gæld til associerede virksomheder		679.900	600
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		75.692	0
Anden gæld		21.761	29
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>777.353</b>	<b>629</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.221.788</b>	<b>2.087</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.024.075</b>	<b>2.016</b>
Eventualposter m.v.	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Noter til årsrapporten

### 1 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	100	-70.686	-70.586
Årets resultat	0	-127.127	-127.127
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>100</b>	<b>-197.813</b>	<b>-197.713</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 2 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt sælgerpantebrev for i alt 1.450 tkr. i selskabets investeringsejendom.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## Martin Santino Lo Turco

Som Statsautoriseret revisor

---

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur NEM ID  
RID: 44732704  
Tidspunkt for underskrift: 24-10-2017 kl.: 15:32:30

## Rasmus Riis

Som Direktør

---

Underskrevet med privat NemID NEM ID  
PID: 9208-2002-2-058010463166  
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2017 kl.: 07:38:30

## Rasmus Riis

Som Dirigent

---

Underskrevet med privat NemID NEM ID  
PID: 9208-2002-2-058010463166  
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2017 kl.: 07:38:30