

RIFA Ejendomme ApS

Reerslevvej 11

2640 Hedehusene

CVR-nr. 37 16 24 26

Årsrapport for 2018/19

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. oktober 2019

Rasmus Riis
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	10
Balance pr. 30. juni 2019	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for RIFA 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. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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 15. oktober 2019

Direktion

Rasmus Riis

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i RIFA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RIFA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 Etiske 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 15. oktober 2019

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

Martin Santino Lo Turco
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35467

Selskabsoplysninger

Selskabet

RIFA Ejendomme ApS
Reerslevvej 11
2640 Hedehusene

CVR-nr.: 37 16 24 26

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

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.

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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 1.135.650, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.724.198.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RIFA Ejendomme ApS for 2018/19 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 diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2019 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	Note	2018/2019 kr.	2017/2018 t.kr.
Nettoomsætning		220.026	257
Andre eksterne omkostninger		-414.118	-79
Bruttoresultat		-194.092	178
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-194.092	178
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.500.000	903
Resultat før finansielle poster		1.305.908	1.081
Finansielle omkostninger	1	-170.258	-129
Resultat før skat		1.135.650	952
Skat af årets resultat	2	0	-166
Årets resultat		1.135.650	786
Overført til reserve for iværksætterselskaber		0	50
Overført resultat		1.135.650	736
		1.135.650	786

Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/2019 kr.	2017/2018 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	4.500.000	3.001
Materielle anlægsaktiver		4.500.000	3.001
Anlægsaktiver i alt		4.500.000	3.001
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.375	29
Andre tilgodehavender		12.558	1
Tilgodehavender		87.933	30
Likvide beholdninger		447.909	17
Omsætningsaktiver i alt		535.842	47
Aktiver i alt		5.035.842	3.048

Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/2019 kr.	2017/2018 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	0
Reserve for iværksætterselskab		0	50
Overført resultat		1.674.198	538
Egenkapital	4	1.724.198	588
Hensættelse til udskudt skat		166.228	166
Hensatte forpligtelser i alt		166.228	166
Gæld til associerede virksomheder		749.452	771
Anden gæld		2.216.065	1.357
Selskabsdeltagere og ledelse		91.434	107
Deposita		70.375	23
Langfristede gældsforpligtelser		3.127.326	2.258
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		90	0
Anden gæld		18.000	36
Kortfristede gældsforpligtelser		18.090	36
Gældsforpligtelser i alt		3.145.416	2.294
Passiver i alt		5.035.842	3.048
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	2018/2019	2017/2018
	kr.	t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	28.748	29
Andre finansielle omkostninger	141.510	100
	<u>170.258</u>	<u>129</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	0	166
	<u>0</u>	<u>166</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2018		<u>2.097.084</u>
Kostpris 30. juni 2019		<u>2.097.084</u>
Værdireguleringer 1. juli 2018		902.916
Årets værdireguleringer		<u>1.500.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2019		<u>2.402.916</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019		<u><u>4.500.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet ejer en blandet erhvervs- og boligejendom i Høje-Taastrup kommune. Ejendommen har siden erhvervelsen undergået væsentlig reovering, og er løbende påbegyndt udlejet i takt med færdiggørelse af lejemål. Ejendommen er værdiansat på baggrund af et estimeret normalafkast på 338 tkr. og et forrentningskrav på 7,5 pct.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for iværksættelse skab	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	100	49.900	538.548	588.548
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-49.900	0	-49.900
Overførsler, reserver	49.900	0	0	49.900
Årets resultat	0	0	1.135.650	1.135.650
Egenkapital 30. juni 2019	50.000	0	1.674.198	1.724.198

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

5 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Rasmus Riis

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-058010463166
Tidspunkt for underskrift: 19-10-2019 kl.: 10:09:24
Underskrevet med NemID

Martin Santino Lo Turco

Som statsautoriseret revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-419788203050
Tidspunkt for underskrift: 19-10-2019 kl.: 15:25:48
Underskrevet med NemID

Rasmus Riis

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-058010463166
Tidspunkt for underskrift: 19-10-2019 kl.: 17:10:40
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 277b01bdXxJz27936769

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.