

RIFA Ejendomme ApS

Reerslevvej 11

2640 Hedehusene

CVR-nr. 37 16 24 26

Årsrapport for 2020/21

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 8. oktober 2021

Rasmus Riis
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021 | 10 |
| Balance pr. 30. juni 2021 | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter til årsrapporten | 14 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 8. oktober 2021

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 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorerets 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 8. oktober 2021

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 2020 - 30. juni 2021

Stiftet: 15. oktober 2015

Hjemsted: Høje-Taastrup

Direktion

Rasmus Riis

Revisor

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Kingsvej 3
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 2020/21 udviser et overskud på kr. 639.388, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.325.551.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RIFA Ejendomme ApS for 2020/21 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.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration mv.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. 30. juni 2021 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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021

| | Note | 2020/2021 kr. | 2019/2020 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 539.521 | 361.100 |
| Andre eksterne omkostninger | | -311.280 | -535.099 |
| Bruttoresultat | | 228.241 | -173.999 |
| Personaleomkostninger | 1 | -141.893 | 0 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | 86.348 | -173.999 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 1.009.837 | 600.000 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.096.185 | 426.001 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 36.440 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -276.380 | -190.848 |
| Resultat før skat | | 819.805 | 271.593 |
| Skat af årets resultat | 3 | -180.417 | -309.628 |
| Årets resultat | | 639.388 | -38.035 |
| Overført resultat | | 639.388 | -38.035 |
| | | 639.388 | -38.035 |

Balance pr. 30. juni 2021

| | <u>Note</u> | <u>2020/2021</u> kr. | <u>2019/2020</u> kr. |
|---|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 4 | 8.150.000 | 5.100.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 8.150.000 | 5.100.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 8.150.000 | 5.100.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 11.971 | 23.936 |
| Tilgodehavender | | 11.971 | 23.936 |
| Likvide beholdninger | | 21.293 | 70.523 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 33.264 | 94.459 |
| Aktiver i alt | | 8.183.264 | 5.194.459 |

Balance pr. 30. juni 2021

| | Note | 2020/2021 kr. | 2019/2020 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 2.275.551 | 1.636.162 |
| Egenkapital | | 2.325.551 | 1.686.162 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 656.273 | 475.856 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 656.273 | 475.856 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.165.962 | 0 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 130.233 | 480.154 |
| Anden gæld | | 2.489.845 | 2.321.888 |
| Selskabsdeltagere og ledelse | | 0 | 95.081 |
| Deposita | | 150.000 | 111.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 4.936.040 | 3.008.123 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 126.905 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 3.176 | 0 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 37.910 | 90 |
| Anden gæld | | 34.759 | 24.228 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 62.650 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 265.400 | 24.318 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 5.201.440 | 3.032.441 |
| Passiver i alt | | 8.183.264 | 5.194.459 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2020 | 50.000 | 1.636.163 | 1.686.163 |
| Årets resultat | 0 | 639.388 | 639.388 |
| Egenkapital 30. juni 2021 | 50.000 | 2.275.551 | 2.325.551 |

Noter til årsrapporten

| | <u>2020/2021</u> | <u>2019/2020</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 139.053 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | <u>2.840</u> | <u>0</u> |
| | <u>141.893</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>0</u> |
| | | |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder | 12.030 | 23.151 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>264.350</u> | <u>167.697</u> |
| | <u>276.380</u> | <u>190.848</u> |
| | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | <u>180.417</u> | <u>309.628</u> |
| | <u>180.417</u> | <u>309.628</u> |

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|--------------------------------|
| Kostpris 1. juli 2020 | 2.097.084 |
| Tilgang i årets løb | <u>2.040.163</u> |
| Kostpris 30. juni 2021 | <u>4.137.247</u> |
| Værdireguleringer 1. juli 2020 | 3.002.916 |
| Årets værdireguleringer | <u>1.009.837</u> |
| Værdireguleringer 30. juni 2021 | <u>4.012.753</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021 | <u><u>8.150.000</u></u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet ejer en blandet erhvervs- og boligejendom i Høje-Taastrup kommune. Ejendommen er værdiansat på baggrund af et estimeret normalafkast på 387 tkr. og et forrentningskrav på 7 pct.

Derudover har selskabet i 2020/21 erhvervet og istandsat en boligudlejningsejendom som pr. 30. juni er værdiansat på baggrund af et estimeret normalafkast på 277 tkr. og et forrentningskrav på 10,4 %.

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. juli 2020 | Gæld 30. juni 2021 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 2.231.662 | 65.700 | 1.850.000 |
| Gæld til associerede virksomheder | 480.154 | 130.233 | 0 | 0 |
| Selskabsdeltagere og ledelse | 95.081 | 0 | 0 | 0 |
| Anden gæld | 2.321.888 | 2.551.050 | 61.205 | 2.122.463 |
| Deposita | 111.000 | 150.000 | 0 | 0 |
| | <u><u>3.008.123</u></u> | <u><u>5.062.945</u></u> | <u><u>126.905</u></u> | <u><u>3.972.463</u></u> |

Noter til årsrapporten

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt 5.175 tkr. i selskabets investeringsejendomme.

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: 08-10-2021 kl.: 12:34:35
Underskrevet med NemID

Martin Santino Lo Turco

Som statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 44732704
Tidspunkt for underskrift: 08-10-2021 kl.: 13:25:42
Underskrevet med NemID

Rasmus Riis

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-058010463166
Tidspunkt for underskrift: 11-10-2021 kl.: 08:29:14
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 373b308dyM243479250

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.