

Ejendomsselskabet Rigas ApS
Frodesvej 4, 7330 Brande

CVR-nr. 30 72 17 48

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. februar 2024

Morten Rix Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsselskabet Rigas ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 13. februar 2024

Direktion

Morten Rix Larsen

Ronny Gasbjerg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Rigas ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rigas ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Ikast, den 13. februar 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Helle Medom Jensen

statsautoriseret revisor
mne34475

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Rigas ApS Frodesvej 4 7330 Brande
	E-mail: rix@turbopost.dk
	CVR-nr.: 30 72 17 48
	Stiftet: 9. juli 2007
	Hjemsted: Ikast-Brande
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Morten Rix Larsen Ronny Gasbjerg
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at udleje ejendomme til beboelse og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 219 t.kr. mod 483 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -46 t.kr. mod 592 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet henset til den markedsmæssige udvikling på ejendomsmarkedet i regnskabsåret.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendomme, som er beliggende i Midtjylland. Ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 6,5 %. Såfremt afkastkravene ændres med 0,5 %, vil det ændre ejendommenes værdi mellem -497 t.kr. og 580 t.kr. Ledelsen anser værdiansættelsen og de anvendte afkastkrav som værende i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i Midtjylland.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rigas ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre driftsindtægter omfatter fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og 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 til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	218.780	483.389
Værdiregulering af investeringsejendomme	-99.000	350.000
Øvrige finansielle omkostninger	-172.528	-98.727
Resultat før skat	-52.748	734.662
1 Skat af årets resultat	7.184	-142.414
Årets resultat	-45.564	592.248
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	592.248
Disponeret fra overført resultat	-45.564	0
Disponeret i alt	-45.564	592.248

Balance 30. september

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>7.061.000</u>	<u>7.160.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.061.000</u>	<u>7.160.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.061.000</u>	<u>7.160.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>0</u>	<u>7.800</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>7.800</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>145.988</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>153.788</u>
	Aktiver i alt	<u>7.061.000</u>	<u>7.313.788</u>

Balance 30. september

Passiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.607.607	2.653.171
	Egenkapital i alt	<u>2.732.607</u>	<u>2.778.171</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	307.000	328.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>307.000</u>	<u>328.000</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.469.200	3.633.474
4	Deposita	120.600	129.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.589.800</u>	<u>3.762.474</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	186.999	229.190
	Gæld til pengeinstitutter	124.873	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.100	17.100
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	89.939	88.958
	Selskabsskat	5.007	98.495
	Anden gæld	7.675	11.400
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>431.593</u>	<u>445.143</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.021.393</u>	<u>4.207.617</u>
	Passiver i alt	<u>7.061.000</u>	<u>7.313.788</u>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	2.060.923	2.185.923
Årets overførte overskud eller underskud	0	592.248	592.248
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	2.653.171	2.778.171
Årets overførte overskud eller underskud	0	-45.564	-45.564
	125.000	2.607.607	2.732.607

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	13.816	33.418
Årets regulering af udskudt skat	-21.000	108.996
	<u>-7.184</u>	<u>142.414</u>
	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	5.645.190	6.636.025
Afgang i årets løb	0	-990.835
Kostpris 30. september	<u>5.645.190</u>	<u>5.645.190</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	1.514.810	1.025.975
Årets regulering til dagsværdi	-99.000	350.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	138.835
Regulering til dagsværdi 30. september	<u>1.415.810</u>	<u>1.514.810</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>7.061.000</u>	<u>7.160.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene består af 5 ejendomme i hhv. Brande og Ikast.

Det gennemsnitlige driftsafkast udgør 90 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 146 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 281 t.kr.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 6,5 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 7.061 t.kr. pr. 30. september 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 496 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 580 t.kr.

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.656.199	3.862.664
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-186.999</u>	<u>-229.190</u>
	<u>3.469.200</u>	<u>3.633.474</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.645.770</u>	<u>2.703.276</u>

Noter

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
4. Deposita		
Deposita i alt	120.600	129.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>120.600</u>	<u>129.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. september		<u>7.061.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-99.000</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.656 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 7.061 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 769 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i udvalgte grunde og bygninger, hvis bogførte værdi pr. 30. september 2023 udgør 2.241 t.kr.		
7. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen kendte.		

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.

Morten Rix Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Rix Larsen

Direktør

ID: 96e0ff0d-5904-4c01-ac2f-a1af0da4b172

Tidspunkt for underskrift: 14-02-2024 kl.: 07:33:42

Underskrevet med MitID



Ronny Gasbjerg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ronny Gasbjerg

Direktør

ID: 194fff80-e3c0-4fcc-9ca3-a8adbedc4028

Tidspunkt for underskrift: 16-02-2024 kl.: 16:08:09

Underskrevet med MitID



Helle Medom Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Helle Medom Jensen

Revisor

ID: 649ee69b-5f00-497f-8013-ec048a487ee6

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 17-02-2024 kl.: 10:22:57

Underskrevet med MitID



Morten Rix Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Rix Larsen

Dirigent

ID: 96e0ff0d-5904-4c01-ac2f-a1af0da4b172

Tidspunkt for underskrift: 17-02-2024 kl.: 18:20:44

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: adb4b8SMrpK251563745

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.