Ejendomsselskabet Rigas ApS

Frodesvej 4, 7330 Brande

CVR-nr. 30 72 17 48

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. oktober 2022

Morten Rix Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 31. oktober 2022

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 2021 - 30. september 2022 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 revisorers 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 31. oktober 2022

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	
	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 483 t.kr. mod 405 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 592 t.kr. mod 241 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 %. Såfremt afkastkravene ændres med 1 %, vil det ændre ejendommenes værdi mellem -1.005 t.kr. og 1.406 t.kr. Ledelsen anser værdiansættelsen og de anvendte afkastkrav 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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. 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 ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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. 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 nettorealisationsværdi.

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

Note		2021/22	2020/21
	Bruttofortjeneste	**483.389**	**405.070**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	350.000	22.000
	Øvrige finansielle omkostninger	-98.727	-111.522
	Resultat før skat	**734.662**	**315.548**
1	Skat af årets resultat	-142.414	-74.904
	Årets resultat	**592.248**	**240.644**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	592.248	240.644
	Disponeret i alt	**592.248**	**240.644**

Balance 30. september

Note	Aktiver	2022	2021
	Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	7.160.000	7.662.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	7.160.000	7.662.000
	Anlægsaktiver i alt	**7.160.000**	**7.662.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.800	10.000
	Tilgodehavender i alt	7.800	10.000
	Likvide beholdninger	145.988	0
	Omsætningsaktiver i alt	**153.788**	**10.000**
	Aktiver i alt	**7.313.788**	**7.672.000**

Balance 30. september

Note	Passiver	2022	2021
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.653.171	2.060.923
	Egenkapital i alt	**2.778.171**	**2.185.923**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	328.000	219.004
	Hensatte forpligtelser i alt	**328.000**	**219.004**
	Gældsforpligtelser		
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.633.474	4.495.672
4	Deposita	129.000	145.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.762.474	4.641.172
	Kortfristet del af langfristet gæld	229.190	258.617
	Gæld til pengeinstitutter	0	98.053
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.100	17.100
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	88.958	86.958
	Selskabsskat	98.495	159.273
	Anden gæld	11.400	5.900
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	445.143	625.901
	Gældsforpligtelser i alt	**4.207.617**	**5.267.073**
	Passiver i alt	**7.313.788**	**7.672.000**

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	1.820.280	1.945.280
Årets overførte overskud eller underskud	0	240.643	240.643
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	2.060.923	2.185.923
Årets overførte overskud eller underskud	0	592.248	592.248
	125.000	**2.653.171**	**2.778.171**

Noter

		2021/22	2020/21
1.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	33.418	68.904
	Årets regulering af udskudt skat	108.996	6.000
		142.414	**74.904**

		30/9 2022	30/9 2021
2.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. oktober	6.636.025	6.636.025
	Afgang i årets løb	-990.835	0
	Kostpris 30. september	**5.645.190**	**6.636.025**
	Regulering til dagsværdi 1. oktober	1.025.975	1.003.975
	Årets regulering til dagsværdi	350.000	22.000
	Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	138.835	0
	Regulering til dagsværdi 30. september	**1.514.810**	**1.025.975**
	Regnskabsmæssig værdi 30. september	**7.160.000**	**7.662.000**

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.

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

Det gennemsnitlige driftsafkast udgør 84 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 141 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 284 t.kr.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til markedet. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand mv.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 6 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.005 t.kr.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
5 %	8.566.000	7.160.000	1.406.000
6 %	7.160.000	7.160.000	0
7 %	6.155.000	7.160.000	-1.005.000

3. Gæld til realkreditinstitutter

	30/9 2022	30/9 2021
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.862.664	4.738.391
Heraf forfalder inden for 1 år	-229.190	-242.719
	3.633.474	**4.495.672**
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.703.276	2.893.710

Noter

	30/9 2022	30/9 2021
4. Deposita		
Deposita i alt	129.000	145.500
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Deposita i alt	**129.000**	**145.500**
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 30. september	7.160.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	350.000

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.863 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 7.160 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 2022 udgør 2.415 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen kendte.