

Ejendomsselskabet Rigas ApS
Frodesvej 4, 7330 Brande

CVR-nr. 30 72 17 48

Årsrapport

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. januar 2022

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 2020 - 30. september 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 13. januar 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 2020 - 30. september 2021 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 13. januar 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
Direktion	Hjemsted: Ikast-Brande
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Revisor	Morten Rix Larsen
	Ronny Gasbjerg
	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 405 t.kr. mod 422 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 241 t.kr. mod 253 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 5,75 %. Såfremt afkastkravene ændres med 1 %, vil det ændre ejendommenes værdi mellem -1.113 t.kr. og 1.582 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 samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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.

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 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, 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 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

Note	2020/21	2019/20
Bruttofortjeneste	405.070	421.875
Værdiregulering af investeringsejendomme	22.000	-13.000
Øvrige finansielle omkostninger	-111.522	-83.685
Resultat før skat	315.548	325.190
1 Skat af årets resultat	-74.904	-71.932
Årets resultat	240.644	253.258
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	240.644	253.258
Disponeret i alt	240.644	253.258

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>7.662.000</u>	<u>7.640.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.662.000</u>	<u>7.640.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.662.000</u>	<u>7.640.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>10.000</u>	<u>6.900</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.000</u>	<u>6.900</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>31.659</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.000</u>	<u>38.559</u>
	Aktiver i alt	<u>7.672.000</u>	<u>7.678.559</u>

Balance 30. september

Passiver			
Note		2021	2020
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.060.923	1.820.280
	Egenkapital i alt	2.185.923	1.945.280
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	219.004	213.004
	Hensatte forpligtelser i alt	219.004	213.004
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	4.495.672	4.738.203
4	Gæld til pengeinstitutter	0	15.935
	Deposita	145.500	163.700
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.641.172	4.917.838
	Kortfristet del af langfristet gæld	258.617	251.400
	Gæld til pengeinstitutter	98.053	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.100	19.448
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	86.958	79.956
	Selskabsskat	159.273	244.933
	Anden gæld	5.900	6.700
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	625.901	602.437
	Gældsforpligtelser i alt	5.267.073	5.520.275
	Passiver i alt	7.672.000	7.678.559

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	1.567.022	1.692.022
Årets overførte overskud eller underskud	0	253.258	253.258
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	1.820.280	1.945.280
Årets overførte overskud eller underskud	0	240.643	240.643
	125.000	2.060.923	2.185.923

Noter

	2020/21	2019/20
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	68.904	74.932
Årets regulering af udskudt skat	6.000	-3.000
	74.904	71.932

	30/9 2021	30/9 2020
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	6.636.025	6.636.025
Kostpris 30. september	6.636.025	6.636.025
Regulering til dagsværdi 1. oktober	1.003.975	1.016.975
Årets regulering til dagsværdi	22.000	-13.000
Regulering til dagsværdi 30. september	1.025.975	1.003.975
Regnskabsmæssig værdi 30. september	7.662.000	7.640.000

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 6 ejendomme i hhv. Brande og Ikast.

Der er tale om 6 ejendomme, som udelukkende består af beboelseslejemål. Det er vurderet, at alle ejendomme har beliggenhed og vedligeholdelsesstand, som er ens, hvorfor der er anvendt samme afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast udgør 72 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 125 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 292 t.kr.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, beliggenhed mv.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 5,75 %. Herning er anvendt som reference, hvor afkastkravet ligger mellem 4,5 - 6,5 %.

Noter

2. Investerings ejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. 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 investerings ejendommene reduceres med 1.113 t.kr..

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

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,75 %	9.098.295	7.662	-1.113.479
5,75 %	7.662	7.662	0
6,75 %	7.516	7.662	1.582.312

30/9 2021 30/9 2020

3. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.738.391	4.949.103
Heraf forfalder inden for 1 år	-242.719	-210.900
	4.495.672	4.738.203
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.893.710	3.650.147

4. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter i alt	15.898	56.435
Heraf forfalder inden for 1 år	-15.898	-40.500
	0	15.935
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Noter

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
5. Oplysninger om dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. september		<u>7.662.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>22.000</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.738 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 7.662 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 769 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis bogførte værdi pr. 30. september 2021 udgør 2.008 t.kr.		
7. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen kendte.		