

Radius Invest ApS

Fredensvang 34, 7600 Struer

CVR-nr. 29 80 03 67

Årsrapport

2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2024.

Trine Risum Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Radius Invest 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. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 28. november 2024

Direktion

Gert Risum Jensen
direktør

Trine Risum Rasmussen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Radius Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Radius Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Struer, den 28. november 2024

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Bent Nordestgaard Rønnest

statsautoriseret revisor
mne26812

Selskabsoplysninger

Selskabet	Radius Invest ApS Fredensvang 34 7600 Struer CVR-nr.: 29 80 03 67 Stiftet: 13. november 2006 Hjemsted: Struer Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 18. regnskabsår
Direktion	Gert Risum Jensen, direktør Trine Risum Rasmussen, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Vestjysk Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 278 t.kr. mod 293 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 163 t.kr. mod -685 t.kr. sidste år. Sidste års resultat før skat var negativt påvirket med dagsværdiregulering på 1.107 t.kr. som følge af de øgede afkastkrav, der var i markedet. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 5.918 t.kr. mod 5.960 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 42 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst fald i varebeholdninger.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.978 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 67,2 % af de samlede aktiver på 5.918 t.kr., hvilket er en stigning på 3,2 procentpoint i forhold til sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2023/24	2022/23
Bruttofortjeneste	277.843	292.642
Værdiregulering af investeringsejendomme	24.700	-1.107.000
Resultat før finansielle poster	302.543	-814.358
Andre finansielle indtægter	71	0
Øvrige finansielle omkostninger	-122.162	-63.821
Resultat før skat	180.452	-878.179
Skat af årets resultat	-16.958	193.204
Årets resultat	163.494	-684.975
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	163.494	0
Disponeret fra overført resultat	0	-684.975
Disponeret i alt	163.494	-684.975

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>5.907.700</u>	<u>5.883.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.907.700</u>	<u>5.883.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.907.700</u>	<u>5.883.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Råvarer og hjælpematerialer	<u>0</u>	<u>70.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>70.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.749</u>	<u>7.357</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.749</u>	<u>77.357</u>
	Aktiver i alt	<u>5.918.449</u>	<u>5.960.357</u>

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	135.000	135.000
	Overført resultat	3.842.715	3.679.221
	Egenkapital i alt	3.977.715	3.814.221
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	124.336	142.050
	Hensatte forpligtelser i alt	124.336	142.050
Gældsforpligtelser			
	Deposita	74.100	86.100
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	74.100	86.100
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.850	40.250
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.622.126	1.781.860
	Selskabsskat	78.008	89.498
	Anden gæld	4.314	6.378
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.742.298	1.917.986
	Gældsforpligtelser i alt	1.816.398	2.004.086
	Passiver i alt	5.918.449	5.960.357

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	135.000	4.364.196	2.000.000	6.499.196
Udloddet udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Overført via resultatdisponering	0	-684.975	0	-684.975
Egenkapital 1. juli 2023	135.000	3.679.221	0	3.814.221
Overført via resultatdisponering	0	163.494	0	163.494
	135.000	3.842.715	0	3.977.715

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

	30/6 2024	30/6 2023
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	6.962.320	6.962.320
Kostpris 30. juni	6.962.320	6.962.320
Regulering til dagsværdi 1. juli	-1.079.320	27.680
Årets regulering til dagsværdi	24.700	-1.107.000
Regulering til dagsværdi 30. juni	-1.054.620	-1.079.320
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	5.907.700	5.883.000

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme og 1 ejerlejlighed beliggende i Struer.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/6 2024	30/6 2023
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	6-9 %	6-9 %

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 5.908 t.kr. pr. 30. juni 2024. 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 443 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 523 t.kr.

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2024	Restgæld efter 5 år
Deposita	74.100	0	74.100	0
	74.100	0	74.100	0

4. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. juni	5.907.700
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	24.700

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Bankgælden er indfriet, og der er ingen kreditfacilitet hos pengeinstitut. Ejerpantebrevne giver pant i investeringsejendommene beliggende på Ringgade 113A, -B, -D og -E, 7600 Struer, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 5.565 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 3.000 t.kr. Bankgælden er indfriet, og der er ingen kreditfacilitet hos pengeinstitut. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

	t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Radius Invest 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, 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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning og administration.

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

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme 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”.

Investerings ejendomme 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”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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