



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

RETUR REVISOR

## Ribevej 7, Varde ApS

CVR-nr. 15 18 96 81

Højgårdsvej 9  
3520 Farum

### Årsrapport 2015

(regnskabsperiode 1. januar 2015 - 31. december 2015)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. juni 2016

H.P. Sørensen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ribevej 7, Varde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 14. juni 2016

I direktionen:

  
\_\_\_\_\_  
Hanne Olsen

  
\_\_\_\_\_  
Hans Peder Sørensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejerne i Ribevej 7, Varde ApS*

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ribevej 7, Varde ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregn-

### Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Birkerød, den 14. juni 2016

**Piaster Revisorerne,**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr.: 25 16 00 37**



Steen Dahl Andersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ribevej 7, Varde ApS Højgårdsvej 9 3520 Farum
	Telefon: 43 52 22 20
	CVR-nr.: 15 18 96 81
	Stiftet: 20. maj 1991
	Hjemsted: Furesø
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Hanne Olsen Hans Peder Sørensen
<b>Administrator</b>	IP Regnskabsservice Agertoften 8 3390 Hundested
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er at eje fast ejendom med henblik på udlejning.

Selskabet ejer ejendommen Ribevej 7, Varde, der indeholder erhvervs- og beboelseslejemål.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
<b>Nettoomsætning</b>		<b>658.601</b>	<b>781.427</b>
Andre eksterne omkostninger		-751.261	-541.420
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-92.660</b>	<b>240.007</b>
Personaleomkostninger		-20.000	-20.000
Af- og nedskrivninger	2	-82.796	-75.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-195.456</b>	<b>145.007</b>
Finansielle indtægter		5.789	7.743
Finansielle omkostninger		-68.231	-43.579
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-257.898</b>	<b>109.171</b>
Skat af årets resultat	1	69.153	-18.563
<b>Årets resultat</b>		<b>-188.745</b>	<b>90.608</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-188.745	90.608
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-188.745</b>	<b>90.608</b>



## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2015	2014
Grunde og bygninger		4.232.583	4.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		150.000	225.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>4.382.583</b>	<b>4.225.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.382.583</b>	<b>4.225.000</b>
Andre tilgodehavender		211.070	262.867
Selskabsskat		34.153	0
Periodeafgrænsningsposter		16.484	16.311
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>261.707</b>	<b>279.178</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>55.788</b>	<b>69.349</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>317.495</b>	<b>348.527</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.700.078</b>	<b>4.573.527</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2015	2014
Anpartskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-525.100	-336.355
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-325.100</b>	<b>-136.355</b>
Hensættelser til udskudt skat	4	336.000	371.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>336.000</b>	<b>371.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.981.829	2.723.998
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>2.981.829</b>	<b>2.723.998</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	234.000	202.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		100.225	59.073
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.155.957	1.113.907
Selskabsskat		0	38.563
Anden gæld		217.167	201.341
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.707.349</b>	<b>1.614.884</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.689.178</b>	<b>4.338.882</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.700.078</b>	<b>4.573.527</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	2015	2014
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat, sambeskatningsbidrag	-34.153	38.563
Regulering af udskudt skat	-35.000	-20.000
	<b>-69.153</b>	<b>18.563</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
<i>Grunde og bygninger</i>		
Kostpris 1. januar	5.824.937	5.824.937
Tilgang	240.379	0
Kostpris 31. december	6.065.316	5.824.937
Afskrivninger 1. januar	1.824.937	1.824.937
Årets afskrivninger	7.796	0
Afskrivninger 31. december	1.832.733	1.824.937
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.232.583</b>	<b>4.000.000</b>
Regnskabsmæssig restværdi	4.000.000	
Offentlig ejendomsvurdering 2012	9.600.000	
<i>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</i>		
Kostpris 1. januar	375.000	375.000
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	375.000	375.000
Afskrivninger 1. januar	150.000	75.000
Årets afskrivninger	75.000	75.000
Afskrivninger 31. december	225.000	150.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>150.000</b>	<b>225.000</b>

## Noter

	2015	2014
<b>3 Egenkapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	200.000	200.000
Anpartskapital 31. december	200.000	200.000
Overført resultat 1. januar	-336.355	-426.963
Forslag til årets resultatfordeling	-188.745	90.608
Overført resultat 31. december	-525.100	-336.355
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	0	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>-325.100</b>	<b>-136.355</b>
<b>4 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	371.000	391.000
Regulering af udskudt skat i året	-35.000	-20.000
	<b>336.000</b>	<b>371.000</b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	2.045.829	1.915.998
Afdrag der forfalder om 1-4 år	936.000	808.000
Langfristet del	2.981.829	2.723.998
Afdrag der forfalder inden for 1 år	234.000	202.000
	<b>3.215.829</b>	<b>2.925.998</b>

## Noter

### **6 Eventualforpligtelser**

#### *Bindingspligt*

Selskabet er omfattet af bindingspligt efter lejelovens §63 a.

#### *Sambeskatning*

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med Ejendomsaktieselskabet Sønderskovhus. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 3.216, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 4.233.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ud fra faktureringsprincippet som indtægtsgrundlag.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen, administration, lokaler, m.v.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle poster

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 skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Grunde og bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Ejendommens forventede restværdi udgør 4 mio. kr.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# Anvendt regnskabspraksis

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

## Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

## Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.