



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

Ribevej 7, Varde ApS

CVR-nr. 15 18 96 81

Bolbrovej 102
2960 Rungsted Kyst

Årsrapport 2020

(regnskabsperiode 1. januar 2020 - 31. december 2020)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
25. juni 2021

H. P. Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 25. juni 2021

I direktionen:

H. P. Sørensen

Hanne Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ribevej 7, Varde ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ribevej 7, Varde ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Allerød, den 25. juni 2021

**Piaster Revisorerne,
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 25 16 00 37**

Steen Dahl Andersen
statsautoriseret revisor
mne29455

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter 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.

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ribevej 7, Varde ApS
Bolbrovej 102
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 15 18 96 81
Stiftet: 20. maj 1991
Hjemsted: Hørsholm
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

H. P. Sørensen
Hanne Olsen

Revisor

Piaster Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Engholm Parkvej 8
3450 Allerød

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020	2019
Nettoomsætning		797.225	707.778
Andre driftsindtægter		35.000	1.608
Andre eksterne omkostninger		-485.692	-633.878
Bruttofortjeneste		346.533	75.508
Personaleomkostninger	1	-73.416	-91.274
Af- og nedskrivninger	2	-57.888	-57.886
Driftsresultat		215.229	-73.652
Finansielle omkostninger		-25.255	-27.388
Ordinært resultat før skat		189.974	-101.040
Skat af årets resultat	3	-41.404	21.686
Årets resultat		148.570	-79.354
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		148.570	-79.354
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		148.570	-79.354

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2020	2019
Grunde og bygninger	4	4.355.836	4.413.724
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	0
Materielle anlægsaktiver		4.355.836	4.413.724
Anlægsaktiver		4.355.836	4.413.724
Andre tilgodehavender		68.454	13.767
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	25.686
Periodeafgrænsningsposter		21.570	20.000
Kortfristede tilgodehavender		90.024	59.453
Likvide beholdninger		192.255	15.952
Omsætningsaktiver		282.279	75.405
Aktiver i alt		4.638.115	4.489.129

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2020	2019
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-363.503	-512.073
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital		-163.503	-312.073
Hensættelser til udskudt skat	6	420.000	409.000
Hensatte forpligtelser		420.000	409.000
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.817.478	2.051.900
Langfristede gældsforpligtelser		1.817.478	2.051.900
Kortfristet del af langfristet gæld	7	235.000	236.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		96.985	80.522
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.906.442	1.852.128
Selskabsskat		30.404	0
Anden gæld		295.309	171.652
Kortfristede gældsforpligtelser		2.564.140	2.340.302
Gældsforpligtelser		4.381.618	4.392.202
Passiver i alt		4.638.115	4.489.129
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Selskabskapital		
Saldo primo	200.000	200.000
Saldo ultimo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	-512.073	-432.719
Årets resultat	148.570	-79.354
Saldo ultimo	<u>-363.503</u>	<u>-512.073</u>
Foreslået udbytte		
Saldo primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	<u>-163.503</u>	<u>-312.073</u>

Noter

	2020	2019
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	73.416	91.274
	73.416	91.274
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
2 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, bygninger	57.888	57.886
Afskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	57.888	57.886
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat, sambeskatningsbidrag	30.404	-25.686
Regulering af udskudt skat	11.000	4.000
	41.404	-21.686

Noter

	2020	2019
4 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	6.442.893	6.442.893
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	6.442.893	6.442.893
Afskrivninger 1. januar	2.029.169	1.971.283
Årets afskrivninger	57.888	57.886
Afskrivninger 31. december	2.087.057	2.029.169
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.355.836	4.413.724
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	375.000	375.000
Årets afgang	-375.000	0
Kostpris 31. december	0	375.000
Afskrivninger 1. januar	375.000	375.000
Årets afskrivninger	-375.000	0
Afskrivninger 31. december	0	375.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

Noter

	2020	2019
6 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	409.000	405.000
Regulering af udskudt skat i året	11.000	4.000
	420.000	409.000

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.052.478	235.000	1.817.478	878.000
	2.052.478	235.000	1.817.478	878.000

8 Eventualforpligtelser

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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 2.052, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 4.356.

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 med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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 andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Hans Peder Sørensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-482435990878

IP: 131.164.xxx.xxx

2021-06-25 13:19:16Z

NEM ID 

Hans Peder Sørensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-482435990878

IP: 131.164.xxx.xxx

2021-06-25 13:19:16Z

NEM ID 

Hanne Olsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-777610352170

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-06-27 12:17:52Z

NEM ID 

Steen Dahl Andersen

Revisor

Serienummer: CVR:25160037-RID:67629748

IP: 87.48.xxx.xxx

2021-06-27 12:45:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VLOM3-05K34-YJEQZ-05OME-CBAJZ-3BMEB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>