

## **K/S Ribe Erhverv**

c/o Vidar Ejendomme  
M.P. Bruuns Gade 36, 1  
8000 Aarhus C

CVR-nr. 30242866

## **Årsrapport for 2015**

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. maj 2016

---

Lars Horst Petersen  
Dirigent

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Ribe Erhverv

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**K/S Ribe Erhverv**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for K/S Ribe Erhverv.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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 ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 3. februar 2016

## **Direktion**

Lars Horst Petersen  
direktør

## **Bestyrelse**

Gert Christiansen  
Formand

Lars Horst Petersen

Carsten Hvidberg Madsen

Jacob Hansen

## **Komplementar**

Ejendomsselskabet Ribe Erhverv ApS

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Ribe Erhverv

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Ribe Erhverv

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ribe Erhverv for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 fejlinformation, 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.

### 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 årsregnskabsloven.

### 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.

Aarhus, den 3. februar 2016

Abel & Jørgensen  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**K/S Ribe Erhverv**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af 1 erhvervsejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

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

Resultatet af årets drift har været mindre tilfredsstillende som følge af værdiregulering af ejendom. Som følge af en periode med tomgang har driften af ejendommen medført et resultat, der er lidt mindre end budgetteret. Ledelsen har forholdt sig til udlejningssituationen og foretaget en nedskrivning kr. 1.000.000 på ejendommen.

Der forventes et resultat i samme størrelsesorden, før værdireguleringer, for det kommende regnskabsår.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**K/S Ribe Erhverv**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for K/S Ribe Erhverv for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

#### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendommen, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler kommanditselskabet.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder kursreguleringer.

#### **Skatter**

Kommanditselskabet er ikke særskilt skattepligtigt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i årsregnskabet.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Ribe Erhverv

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelses tidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopførelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld med pant i investeringsejendomme måles til dagsværdi når ejendommen måles til dagsværdi. Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Egenkapital

Kommanditselskabets egenkapital omfatter grundkapitalen, frie reserver og eventuelle bundne reserver. Som grundkapital er medtaget kommanditisternes samlede hæftelse over for kommanditselskabet. Den ikke indbetalte del af den samlede hæftelse indregnes som ikke indbetalt virksomhedskapital.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Ribe Erhverv

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.277.202</b>	<b>1.399.230</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.000.000	0
Dagsværdireguleringer af gæld		-2.282	5.658
<b>Driftsresultat</b>		<b>274.920</b>	<b>1.404.888</b>
Finansielle indtægter		0	24.922
Finansielle omkostninger		-406.573	-465.024
<b>Årets resultat</b>		<b>-131.653</b>	<b>964.786</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-131.653	964.786
		<b>-131.653</b>	<b>964.786</b>



# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Ribe Erhverv

## Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		18.000.000	19.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.000.000</b>	<b>19.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.000.000</b>	<b>19.000.000</b>
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	1	2.500.000	2.500.000
Periodeafgrænsningsposter		21.817	24.449
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.521.817</b>	<b>2.524.449</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>230.802</b>	<b>1.208.014</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.752.619</b>	<b>3.732.463</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.752.619</b>	<b>22.732.463</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Ribe Erhverv

## Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	5.000.000	5.000.000
Overført resultat	3	1.521.557	1.903.210
<b>Egenkapital</b>		<b>6.521.557</b>	<b>6.903.210</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.281.897	11.251.076
Gæld til banker		2.006.840	3.530.840
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>13.288.737</b>	<b>14.781.916</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		524.000	524.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.495	45.999
Anden gæld		398.830	477.338
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>942.325</b>	<b>1.047.337</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.231.062</b>	<b>15.829.253</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.752.619</b>	<b>22.732.463</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Ribe Erhverv

## Noter

### 1. Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Der forventes ikke opkrævet nogen del af resthæftelsen i det kommende regnskabsår.

	31.12.15	31.12.14
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	5.000.000	5.000.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>

Grundkapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 3. Overført resultat

Saldo primo	1.903.210	938.424
Årets resultat	-131.653	964.786
Årets udlodning	-250.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.521.557</b>	<b>1.903.210</b>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.281.897	0	8.450.542
Gæld til banker	2.006.840	524.000	0
	<b>13.288.737</b>	<b>524.000</b>	<b>8.450.542</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 11.281.897 er udstedt pantebreve nominel EUR 1.510.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 18.000.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nominel kr. 5.463.504 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 18.000.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tiltransporteret resthæftelse kr. 2.500.000.