

## **K/S RIBE ERHVERV, RIBE**

**c/o Vidar Ejendomme ApS  
Thomas Koppels Gade 30, 1.  
8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 30 24 28 66**

**Årsrapport for 2021  
(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den *7/6-2022*

---

**Lars Horst Petersen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter	13

T:\Tilskud\document\taassess\ig\gabit\tr-Agreement\ID ca2556562\BY 162742616004

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S RIBE ERHVERV, RIBE.

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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. april 2022

### Direktion

Lars Horst Petersen  
Direktør

### Bestyrelse og komplementar

Gert Christiansen

Lars Horst Petersen

Carsten Hvidberg Madsen

Jacob Hansen

Ejendomsselskabet Ribe  
Erhverv ApS

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i K/S RIBE ERHVERV, RIBE*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S RIBE ERHVERV, RIBE for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 3, hvoraf der fremgår, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med målingen af investeringsejendom. Vi anser beskrivelsen af usikkerheden for relevant og retvisende.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### **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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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

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

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

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

Aarhus, den 12. april 2022

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne24773

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne703

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S RIBE ERHVERV, RIBE  
c/o Vidar Ejendomme ApS  
Thomas Koppels Gade 30, 1.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 30 24 28 66

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 29. december 2006

Regnskabsår: 16. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

### Bestyrelse og komplementar

Gert Christiansen  
Lars Horst Petersen  
Carsten Hvidberg Madsen  
Jacob Hansen  
Ejendomsselskabet Ribe Erhverv ApS

### Direktion

Lars Horst Petersen, direktør

### Revision

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Store Torv 5  
8000 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i drift af 1 erhvervsjendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er efter ledelsens opfattelse en usikkerhed ved målingen af investeringsejendom, idet der ved målingen til dagsværdi indgår skønnet leje på pt. ledige lejemål, hvilket øger usikkerheden ved værdiansættelsen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 1.302.612, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 6.134.031.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S RIBE ERHVERV, RIBE for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og andre omkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Personaleomkostninger**

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån.

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Aktiver der måles til dagsværdi**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdi opgøres på grundlag af en afkastbaseret model.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Der 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-72.589</b>	<b>-36.444</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-1.000.000</u>	<u>-500.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.072.589</b>	<b>-536.444</b>
Finansielle omkostninger		<u>-230.023</u>	<u>-246.861</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.302.612</u></b>	<b><u>-783.305</u></b>
Overført resultat		<u>-1.302.612</u>	<u>-783.305</u>
		<b><u>-1.302.612</u></b>	<b><u>-783.305</u></b>

Tlf: +45 33 92 92 92 | www.nationalrevision.dk | CVR: 2717 2866 024

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	<u>15.000.000</u>	<u>16.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>15.000.000</b></u>	<u><b>16.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>15.000.000</b></u>	<u><b>16.000.000</b></u>
Andre tilgodehavender		43.382	27.153
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		230.000	1.500.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>21.857</u>	<u>23.827</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>295.239</b></u>	<u><b>1.550.980</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>47.726</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>342.965</b></u>	<u><b>1.550.980</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>15.342.965</b></u></u>	<u><u><b>17.550.980</b></u></u>

T:\afs\document\basseeig\statistik\Agreement\ID: c20151521\Yr\re27.12.2024

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		1.134.031	2.436.642
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.134.031</u></b>	<b><u>7.436.642</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.740.060	8.465.566
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>7.740.060</u></b>	<b><u>8.465.566</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	725.506	716.987
Kreditinstitutter		0	205.561
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.281	18.723
Anden gæld		721.087	676.921
Deposita		0	30.580
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.468.874</u></b>	<b><u>1.648.772</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.208.934</u></b>	<b><u>10.114.338</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>15.342.965</u></b>	<b><u>17.550.980</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

This document has a unique identification ID: c89f5b583c3wYn2z47.886824

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	18.881.175
Kostpris 31. december 2021	18.881.175
Værdireguleringer 1. januar 2021	-2.881.175
Årets værdireguleringer	-1.000.000
Værdireguleringer 31. december 2021	-3.881.175
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>15.000.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Kommanditselskabets ejendom er beliggende ved indfaldsvej i Ribe. Ejendommen er delvist udlejet til butikker, og der foregår pt. forhandlinger med interesserede lejere til de ledige lokaler. Ejendommen er målt til dagsværdi på grundlag af et afkast på ca. 7,75%. Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med + / - 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden t.kr. - 503 / + 537 i forhold til den målte dagsværdi.

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.182.553	8.465.566	725.506	4.750.814
	<b>9.182.553</b>	<b>8.465.566</b>	<b>725.506</b>	<b>4.750.814</b>







Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Lars Jørgen Horst Petersen

Som Dirigent

NEM ID

PID: 9208-2002-2-118163042779

Tidspunkt for underskrift: 08-06-2022 kl.: 10:42:02

Underskrevet med NemiD

This document has esignatur Agreement-ID: c27d7bZSwYm247786324

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Please for the simplicity and clarity of signatures can always be filed as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in the PDF. The signatures therefore comply with applicable recommendations and laws for digital signatures. With the signatur's solution, it is ensured that all European countries are protected from the loss of sensitive information and your digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please contact us at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).