

K/S Ribe Erhverv

**M.P. Bruuns Gade 36, 1.
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 30 24 28 66

Årsrapport for 2019

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den

Lars Horst Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Ribe Erhverv.

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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. marts 2020

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ribe Erhverv for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 5, 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 konklusioner 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. marts 2020

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
M.P. Bruuns Gade 36, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 30 24 28 66

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 29. december 2006

Regnskabsår: 14. 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 erhvervsejendom.

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 2019 udviser et overskud på kr. 227.912, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 8.219.947.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Ribe Erhverv for 2019 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 2019 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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Aktiver der måles til dagsværdi

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.

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>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		993.424	1.411.905
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-500.000</u>	<u>-500.000</u>
Resultat før finansielle poster		493.424	911.905
Finansielle omkostninger		<u>-265.512</u>	<u>-313.008</u>
Årets resultat		<u>227.912</u>	<u>598.897</u>
Overført resultat		<u>227.912</u>	<u>598.897</u>
		<u>227.912</u>	<u>598.897</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>16.500.000</u>	<u>17.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>16.500.000</u>	<u>17.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.500.000</u>	<u>17.000.000</u>
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	2	2.500.000	2.500.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>23.361</u>	<u>21.009</u>
Tilgodehavender		<u>2.523.361</u>	<u>2.521.009</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.523.361</u>	<u>2.521.009</u>
Aktiver i alt		<u>19.023.361</u>	<u>19.521.009</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		<u>3.219.947</u>	<u>2.992.035</u>
Egenkapital	3	<u>8.219.947</u>	<u>7.992.035</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>9.182.554</u>	<u>9.891.122</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>9.182.554</u>	<u>9.891.122</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	708.569	700.250
Banker		33.053	479.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.575	13.500
Anden gæld		864.663	423.757
Deposita		<u>0</u>	<u>20.850</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.620.860</u>	<u>1.637.852</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.803.414</u>	<u>11.528.974</u>
Passiver i alt		<u>19.023.361</u>	<u>19.521.009</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	18.881.175
Kostpris 31. december 2019	18.881.175
Værdireguleringer 1. januar 2019	-1.881.175
Årets værdireguleringer	-500.000
Værdireguleringer 31. december 2019	-2.381.175
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>16.500.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Kommanditselskabets ejendom er beliggende ved indfaldsvej i Ribe. Ejendommen er delvis 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. 8,5%. Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med + / - 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesordenen tkr. - 610 / + 647 i forhold til den målte dagsværdi.

2 Tilgodehavender

Tilgodehavende indbetaling af virksomhedskapital.

Der forventes ikke opkrævet nogen del af resthæftelsen i det kommende regnskabsår.	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
--	------------------	------------------

Noter

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	5.000.000	2.992.035	7.992.035
Årets resultat	0	227.912	227.912
Egenkapital 31. december 2019	5.000.000	3.219.947	8.219.947

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.591.372	9.891.123	708.569	6.263.089
	10.591.372	9.891.123	708.569	6.263.089

5 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med målingen af kommanditselskabets investeringsejendom, der er målt på grundlag af et forventet investeringsafkast på ca. 8,5%. I det beregnede driftsoverskud indgår skønnet leje på pt. ledige lokaler. De ledige lokaler er vurderet af lokal mægler, og der foregår pt. forhandlinger om udlejning til interesserede lejere. Den skønnede leje medfører en større usikkerhed end normalt.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 9.891, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør tkr. 16.500.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nominel tkr. 5.464 med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør tkr. 16.500.

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut er tiltransporteret resthæftelse tkr. 2.500.

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 Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-118163042779
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2020 kl.: 12:22:04
Underskrevet med NemID

Lars Jørgen Horst Petersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-118163042779
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2020 kl.: 12:22:04
Underskrevet med NemID

Lars Jørgen Horst Petersen

Som Komplementar NEM ID
PID: 9208-2002-2-118163042779
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2020 kl.: 12:22:04
Underskrevet med NemID

Gert Christiansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-695166941599
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2020 kl.: 09:09:28
Underskrevet med NemID

Carsten Hvidberg Madsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-174986366310
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2020 kl.: 09:18:54
Underskrevet med NemID

Jacob Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-288776357173
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2020 kl.: 08:17:33
Underskrevet med NemID

Sean Christensen

Som Revisor NEM ID
RID: 1059562645000
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2020 kl.: 09:36:22
Underskrevet med NemID

Arne Kjær Jørgensen

Som Revisor NEM ID
RID: 53575210
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2020 kl.: 09:25:07
Underskrevet med NemID

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. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 061a1406e1e9f35568899a

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

PID: 9208-2002-2-118163042779

Tidspunkt for underskrift: 06-05-2020 kl.: 11:07:31

Underskrevet med NemID

NEM ID

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. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 9e1d4f5eXsPS57818594