

**EJENDOMSSELSKABET OLE RØMERS VEJ, RIBE**

**APS**

**VIDALSVEJ 6, 9230 SVENSTRUP**

**ÅRSRAPPORT**

**2015/16**

**10. REGNSKABSÅR**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. januar 2017**



---

Henrik Ellegaard

**CVR-NR. 30 48 77 02**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7-8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej, Ribe ApS Vidalsvej 6 9230 Svenstrup
	CVR-nr.: 30 48 77 02 Stiftet: 21. marts 2007 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
<b>Bestyrelse</b>	Steen D. Pedersen, formand Søren Lind Johansen Leon Sørensen
<b>Direktion</b>	Henrik Ellegaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Østre Havnegade 14 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej, Ribe ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

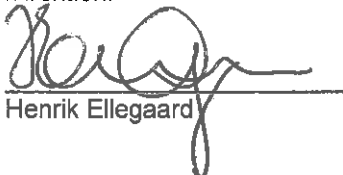
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 16. december 2016

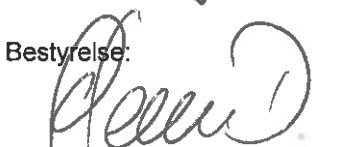
Direktion:



---

Henrik Ellegaard

Bestyrelse:




---

Steen D. Pedersen  
Formand



---

Søren Lind Johansen



---

Leon Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej, Ribe ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej, Ribe ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 vores revision 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Aalborg, den 16. december 2016

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, CVR nr. 20 22 26 70



John Damkier  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i drift og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultatet anses for tilfredsstillende.

Resultatet svarer til forventningerne fra sidste år.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Der forventes et tilfredsstillende resultat næste år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>4.905.534</b>	<b>3.710</b>
Afskrivninger.....		-1.778.772	-1.168
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.126.762</b>	<b>2.542</b>
Finansielle omkostninger.....		-1.346.720	-1.201
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.780.042</b>	<b>1.341</b>
Skat af årets resultat.....	1	-391.509	-155
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.388.533</b>	<b>1.186</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført overskud.....		1.388.533	1.186
<b>I ALT</b> .....		<b>1.388.533</b>	<b>1.186</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 tkr.</b>
Grunde og bygninger.....		46.348.160	48.127
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>46.348.160</b>	<b>48.127</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>46.348.160</b>	<b>48.127</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	7
Periodeafgrænsningsposter.....		197.018	266
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>197.018</b>	<b>273</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>0</b>	<b>2.391</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>197.018</b>	<b>2.664</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>46.545.178</b>	<b>50.791</b>



**BALANCE 30. SEPTEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 tkr.</b>
Selskabskapital.....		150.000	150
Overført overskud.....		6.210.141	4.822
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>6.360.141</b>	<b>4.972</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	4	1.754.164	1.522
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.754.164</b>	<b>1.522</b>
Banklån.....		21.989.050	15.500
Ansvarlig lånekapital.....		4.240.414	3.926
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>26.229.464</b>	<b>19.426</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	2.985.800	2.286
Gæld til pengeinstitutter.....		3.898.798	14.857
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	2.519
Selskabsskat.....		114.882	0
Anden gæld.....		5.201.929	5.209
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>12.201.409</b>	<b>24.871</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>38.430.873</b>	<b>44.297</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>46.545.178</b>	<b>50.791</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**NOTER**

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	158.972	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-88	0	
Regulering af udskudt skat.....	232.625	155	
	<b>391.509</b>	<b>155</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger	Note
Kostpris 1. oktober 2015.....	56.886.385	
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>	<b>56.886.385</b>	<b>2</b>
Afskrivninger 1. oktober 2015.....	8.759.453	
Årets afskrivninger .....	1.778.772	
<b>Afskrivninger 30. september 2016.....</b>	<b>10.538.225</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>	<b>46.348.160</b>	

**Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	Note
Egenkapital 1. oktober 2015.....	150.000	4.821.608	4.971.608	
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.388.533	1.388.533	
<b>Egenkapital 30. september 2016.....</b>	<b>150.000</b>	<b>6.210.141</b>	<b>6.360.141</b>	<b>3</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

**Hensættelse til udskudt skat**

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på anlægsaktiver, samt skattemæssige fremførbare underskud.

**NOTER**

					<b>Note</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	<b>1/10 2015</b>	<b>30/9 2016</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>	
	<b>gæld i alt</b>	<b>gæld i alt</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>	
Banklån.....	17.785.650	24.974.850	2.985.800	9.980.850	
Ansvarlig lånekapital.....	3.926.310	4.240.414	0	4.240.414	
	<b>21.711.960</b>	<b>29.215.264</b>	<b>2.985.800</b>	<b>14.221.264</b>	

Den ansvarlige lånekapital inkl. tilskrevet rente træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital forrentes med 8% p.a. Lånet er uopsigeligt fra långivers side.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebrev på 31.750.000 kr. med pant i fast ejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2016 på 46.348.160 kr.

**6**

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej, Ribe ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regksbaklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**Generelt om indregning og måling**

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

**RESULTATOPGØRELSEN****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle poster indeholder renteindtægter og renteomkostninger.

**Skat**

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

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Kostprisen indeholder endvidere renteomkostninger og øvrige finansielle omkostninger i forbindelse med opførelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	25%

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.