

EJENDOMSSELSKABET OLE RØMERS VEJ, RIBE

APS

VIDALSVEJ 6, 9230 SVENSTRUP

ÅRSRAPPORT

2016/17

11. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. januar 2018**



Henrik Ellegaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2016 - 30. september 2017
Bestyrelse	Steen D. Pedersen, formand Søren Lind Johansen Leon Sørensen
Direktion	Henrik Ellegaard
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Handelsbanken Østre Havnegade 14 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 15. december 2017

Direktion:


Henrik Ellegaard

Bestyrelse:


Steen D. Pedersen
Formand


Søren Lind Johansen


Leon Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej, Ribe ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej, Ribe ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 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 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.

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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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.

Aalborg, den 15. december 2017

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20222670



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.

Der forventes et tilfredsstillende resultat næste år.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.032.452	4.906
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver.....		-764.507	-1.779
DRIFTSRESULTAT		4.267.945	3.127
Finansielle omkostninger.....		-1.262.879	-1.347
RESULTAT FØR SKAT		3.005.066	1.780
Skat af årets resultat.....	1	-661.107	-391
ÅRETS RESULTAT	2	2.343.959	1.389
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført overskud.....		2.343.959	1.389
I ALT		2.343.959	1.389

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....		45.583.653	46.348
Materielle anlægsaktiver.....	3	45.583.653	46.348
ANLÆGSAKTIVER.....		45.583.653	46.348
Periodeafgrænsningsposter.....		128.137	197
Tilgodehavender.....		128.137	197
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		128.137	197
AKTIVER.....		45.711.790	46.545

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Selskabskapital.....		150.000	150
Overført overskud.....		8.554.100	6.210
EGENKAPITAL.....		8.704.100	6.360
Hensættelse til udskudt skat.....		2.089.099	1.754
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.089.099	1.754
Banklån.....		18.903.250	21.989
Ansvarlig lånekapital.....		4.579.647	4.240
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	23.482.897	26.229
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	3.088.300	2.986
Gæld til pengeinstitutter.....		902.000	3.899
Selskabsskat.....		298.170	115
Anden gæld.....		5.372.589	5.202
Periodeafgrænsningsposter.....		1.774.635	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.435.694	12.202
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		34.918.591	38.431
PASSIVER.....		45.711.790	46.545
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016.....	150.000	6.210.141	6.360.141
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.343.959	2.343.959
Egenkapital 30. september 2017.....	150.000	8.554.100	8.704.100

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	326.172	159		
Regulering af udskudt skat.....	334.935	232		
	661.107	391		
Resultatdisponering			2	
Overført overskud.....	2.343.959	1.389		
	2.343.959	1.389		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2016.....		56.886.385		
Kostpris 30. september 2017.....		56.886.385		
Afskrivninger 1. oktober 2016.....		10.538.225		
Årets afskrivninger		764.507		
Afskrivninger 30. september 2017.....		11.302.732		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....		45.583.653		
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	1/10 2016 gæld i alt	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	24.974.850	21.991.550	3.088.300	6.345.050
Ansvarlig lånekapital.....	4.240.414	4.579.647	0	4.579.647
	29.215.264	26.571.197	3.088.300	10.924.697
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				5
Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebrev på 31.750 t.kr. med pant i fast ejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2017 på 45.583 t.kr.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej, Ribe ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Selskabet har med virkning fra 1. oktober 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver

Punkt 1: Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver. Ændringen foretages derfor i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 4 alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Effekten af revurderingen af restværdien på selskabets grund og bygning er, at afskrivningerne for regnskabsåret 2016/17 og i de kommende år er 967 tkr. pr. år lavere end de ellers ville være opgjort til.

Ændringen betyder, at årets resultat før skat forøges med 967 tkr. og efter skat med 754 tkr. Balance-summen forøges med 967 tkr., mens egenkapitalen forøges med 754 tkr.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster indeholder renteindtægter og rentekomkostninger.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 rentekomkostninger 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	50%

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

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Forelægger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

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 efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.