

**EJENDOMSSELSKABET OLE RØMERS VEJ, RIBE**

**APS**

**VIDALSVEJ 6, 9230 SVENSTRUP**

**ÅRSRAPPORT**

**2019/20**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. februar 2021**

---

**Henrik Ellegaard**

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

## 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 2019 - 30. september 2020
<b>Bestyrelse</b>	Steen D. Pedersen, formand Søren Lind Johansen Henrik Ellegaard
<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 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 18. januar 2021

Direktion:

---

Henrik Ellegaard

Bestyrelse:

---

Steen D. Pedersen  
Formand

---

Søren Lind Johansen

---

Henrik Ellegaard

## 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 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 vores 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 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 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 18. januar 2021

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20222670

Mads Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: mne41302

## 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 - 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.	2018/19 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>5.423.059</b>	<b>5.291</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver.....		-764.507	-765
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.658.552</b>	<b>4.526</b>
Finansielle omkostninger.....		-577.329	-852
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>4.081.223</b>	<b>3.674</b>
Skat af årets resultat.....	1	-897.849	-808
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	2	<b>3.183.374</b>	<b>2.866</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført overskud.....		3.183.374	2.866
<b>I ALT</b> .....		<b>3.183.374</b>	<b>2.866</b>



**BALANCE 30. SEPTEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b> kr.	<b>2019</b> tkr.
Grunde og bygninger.....		43.290.132	44.055
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>43.290.132</b>	<b>44.055</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>43.290.132</b>	<b>44.055</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		20.880	27
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>20.880</b>	<b>27</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>399.502</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>420.382</b>	<b>27</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>43.710.514</b>	<b>44.082</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b> kr.	<b>2019</b> tkr.
Selskabskapital.....		150.000	150
Overført overskud.....		15.681.301	12.498
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>15.831.301</b>	<b>12.648</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.093.904	2.759
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.093.904</b>	<b>2.759</b>
Banklån.....		10.680.850	12.517
Ansvarlig lånekapital.....		2.104.741	3.808
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>12.785.591</b>	<b>16.325</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	3.810.800	4.161
Gæld til pengeinstitutter.....		0	248
Selskabsskat.....		491.912	433
Anden gæld.....		5.785.917	5.644
Periodeafgrænsningsposter.....		1.911.089	1.864
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.999.718</b>	<b>12.350</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>24.785.309</b>	<b>28.675</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>43.710.514</b>	<b>44.082</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	150.000	12.497.927	12.647.927
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.183.374	3.183.374
<b>Egenkapital 30. september 2020.....</b>	<b>150.000</b>	<b>15.681.301</b>	<b>15.831.301</b>

Selskabet ejer ultimo regnskabsåret nom. 15.000 kr. egne aktier, svarende til 10% af selskabskapitalen.

**NOTER**

	2019/20 kr.	2018/19 tkr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	562.914	473		
Regulering af udskudt skat.....	334.935	335		
	<b>897.849</b>	<b>808</b>		
 <b>Resultatdisponering</b>			 <b>2</b>	
Overført overskud.....	3.183.374	2.866		
	<b>3.183.374</b>	<b>2.866</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>	
		<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2019.....		56.886.385		
<b>Kostpris 30. september 2020.....</b>		<b>56.886.385</b>		
Afskrivninger 1. oktober 2019.....		12.831.746		
Årets afskrivninger .....		764.507		
<b>Afskrivninger 30. september 2020.....</b>		<b>13.596.253</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....</b>		<b>43.290.132</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>4</b>	
	<b>1/10 2019 gæld i alt</b>	<b>30/9 2020 gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Banklån.....	15.677.450	12.466.650	1.785.800	3.537.650
Ansvarlig lånekapital.....	4.807.530	4.129.741	2.025.000	0
	<b>20.484.980</b>	<b>16.596.391</b>	<b>3.810.800</b>	<b>3.537.650</b>
<p>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.</p>				
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>5</b>
<p>Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebrev på 31.750 t.kr. med pant i fast ejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2020 på 43.290 t.kr.</p>				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej, Ribe ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er 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 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	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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 nettosalgpris 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.

### Egne kapitalandele

Egne kapitalandele indregnes direkte på egenkapitalens frie reserver. Ved køb indregnes de tilkøbte kapitalandele til kostpris. Ved salg indregnes de solgte kapitalandele til salgssum.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Søren Lind Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-573876017415

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-01-21 06:18:10Z

NEM ID 

## Steen Damsgård Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-137407453475

IP: 5.33.xxx.xxx

2021-01-21 07:45:57Z

NEM ID 

## Henrik Ellegaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-982758468628

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-01-21 10:11:36Z

NEM ID 

## Henrik Ellegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-982758468628

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-01-21 10:11:36Z

NEM ID 

## Mads Madsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:1265285145927

IP: 77.243.xxx.xxx

2021-01-21 10:22:06Z

NEM ID 

## Henrik Ellegaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-982758468628

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-01-21 10:31:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YN0NM-QTYXU-ZQ75E-YFM40-3FP3U-8A51P

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>