

EJENDOMSELSKABET OLE RØMERS VEJ, RIBE APS

VIDALSVEJ 6, 9230 SVENSTRUP

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. januar 2022

Henrik Ellegaard

CVR-NR. 30 48 77 02

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
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 2020 - 30. september 2021
Bestyrelse	Steen D. Pedersen, formand Søren Lind Johansen Henrik Ellegaard
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 regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 4. januar 2022

Direktion:

Henrik Ellegaard

Bestyrelse:

Steen D. Pedersen
Formand

Søren Lind Johansen

Henrik Ellegaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej, Ribe ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej, Ribe ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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 ledelsen 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 4. januar 2022

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultatet anses for tilfredsstillende. Resultatet svarer til forventningerne fra sidste år.

Der forventes et tilfredsstillende resultat næste år.

Selskabet er med regnskabsmæssig virkning pr. 1. oktober 2020 fusioneret med Holdingselskabet Ole Rømers Vej, Ribe ApS med Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej, Ribe ApS som det fortsættende selskab.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.540.385	5.423.059
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-764.507	-764.507
DRIFTSRESULTAT		4.775.878	4.658.552
Finansielle indtægter.....		16	0
Finansielle omkostninger.....		-413.558	-577.329
RESULTAT FØR SKAT		4.362.336	4.081.223
Skat af årets resultat.....	1	-964.003	-897.849
ÅRETS RESULTAT		3.398.333	3.183.374
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.398.333	3.183.374
I ALT		3.398.333	3.183.374

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		42.525.625	43.290.132
Materielle anlægsaktiver.....	2	42.525.625	43.290.132
ANLÆGSAKTIVER.....		42.525.625	43.290.132
Periodeafgrænsningsposter.....		14.769	20.880
Tilgodehavender.....		14.769	20.880
Likvider.....		1.578.072	399.502
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.592.841	420.382
AKTIVER.....		44.118.466	43.710.514

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		150.000	150.000
Overført overskud.....		19.079.634	15.681.301
EGENKAPITAL.....		19.229.634	15.831.301
Hensættelse til udskudt skat.....		3.428.839	3.093.904
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.428.839	3.093.904
Banklån.....		8.895.050	10.680.850
Ansvarlig lånekapital.....		0	2.104.741
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	8.895.050	12.785.591
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	4.085.962	3.810.800
Selskabsskat.....		591.488	491.912
Anden gæld.....		5.928.627	5.785.917
Periodeafgrænsningsposter.....		1.958.866	1.911.089
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.564.943	11.999.718
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		21.459.993	24.785.309
PASSIVER.....		44.118.466	43.710.514
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	150.000	15.681.301	15.831.301
Forslag til resultatdisponering.....		3.398.333	3.398.333
Egenkapital 30. september 2021.....	150.000	19.079.634	19.229.634

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

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note		
Skat af årets resultat			1		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	629.068	562.914			
Regulering af udskudt skat.....	334.935	334.935			
	964.003	897.849			
 Materielle anlægsaktiver			 2		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. oktober 2020.....		56.886.385			
Kostpris 30. september 2021.....		56.886.385			
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020.....		13.596.253			
Årets afskrivninger		764.507			
Af- og nedskrivninger 30. september 2021		14.360.760			
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021		42.525.625			
 Langfristede gældsforpligtelser			 3		
	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt	Kortfristet del primo
Banklån.....	10.680.850	1.785.800	1.776.850	12.466.650	1.785.800
Ansvarlig lånekapital.....	2.300.162	2.300.162	0	4.129.741	2.025.000
	12.981.012	4.085.962	1.776.850	16.596.391	3.810.800
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					 4
Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebrev på 31.750 t.kr. med pant i fast ejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2021 på 42.526 t.kr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej, Ribe ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Fusion

Selskabet er med regnskabsmæssig virkning pr. 1. oktober 2020 fusioneret med Holdingselskabet Ole Rømers Vej, Ribe ApS med Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej, Ribe ApS som det fortsættende selskab.

Fusionen indregnes i årsrapporten efter overtagelsesmetoden, med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen.

Der opstod ingen goodwill i forbindelse med fusionen.

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 administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger 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.

Genindvindingsværdi er 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.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af 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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter 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 registreret, 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

2022-01-04 08:25:14 UTC

NEM ID 

Henrik Ellegaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-982758468628

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-01-04 08:40:53 UTC

NEM ID 

Henrik Ellegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-982758468628

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-01-04 08:40:53 UTC

NEM ID 

Steen Damsgård Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-137407453475

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-01-04 09:20:43 UTC

NEM ID 

Mads Madsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:1265285145927

IP: 77.243.xxx.xxx

2022-01-04 09:33:15 UTC

NEM ID 

Henrik Ellegaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-982758468628

IP: 62.107.xxx.xxx

2022-01-12 08:54:09 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JFC60-JC3M6-HQ0EZ-FUIU2-LXSWA-Z5UUD

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>. 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>