

RIBO Ejendomme ApS

Giørtz Plads 3

6760 Ribe

CVR-nr. 30488822

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.06.2019

Dirigent

Navn: Jon Holm Sørensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

RIBO Ejendomme ApS

Giørtz Plads 3

6760 Ribe

CVR-nr.: 30488822

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Jon Holm Sørensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postbox 200

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for RIBO Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 11.06.2019

Direktion

Jon Holm Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i RIBO Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RIBO Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 11.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18510

Lasse Lynggaard Wolff

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35802

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med bebyggelse/køb/salg/udleje af bolig- og erhvervsjendomme og anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.196 t.kr. mod et underskud på 489 t.kr. sidste år. Ledelsen betegner resultatet som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		5.554.889	3.272.275
Personaleomkostninger	1	(730.932)	(431.817)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(1.304.298)</u>	<u>(2.204.111)</u>
Driftsresultat		3.519.659	636.347
Andre finansielle indtægter	3	266	75.759
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(932.965)</u>	<u>(904.936)</u>
Resultat før skat		2.586.960	(192.830)
Skat af årets resultat	5	<u>(1.390.628)</u>	<u>(295.767)</u>
Årets resultat		<u>1.196.332</u>	<u>(488.597)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.196.332</u>	<u>(488.597)</u>
		<u>1.196.332</u>	<u>(488.597)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		54.238.316	71.633.962
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		83.957	1.036.827
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>0</u>	<u>7.657.647</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>54.322.273</u>	<u>80.328.436</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2.250.000</u>
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>0</u>	<u>2.250.000</u>
Anlægsaktiver		<u>54.322.273</u>	<u>82.578.436</u>
Varer under fremstilling		<u>7.890.910</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger		<u>7.890.910</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	79.931
Andre tilgodehavender		0	113.918
Periodeafgrænsningsposter		<u>24.351</u>	<u>60.755</u>
Tilgodehavender		<u>24.351</u>	<u>254.604</u>
Likvide beholdninger		<u>21.550.457</u>	<u>69</u>
Omsætningsaktiver		<u>29.465.718</u>	<u>254.673</u>
Aktiver		<u>83.787.991</u>	<u>82.833.109</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		10.600.000	10.600.000
Overført overskud eller underskud		<u>15.352.655</u>	<u>14.327.685</u>
Egenkapital		<u>25.952.655</u>	<u>24.927.685</u>
Gæld til realkreditinstitutter		25.784.460	37.318.880
Anden gæld		<u>5.187</u>	<u>267.569</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>25.789.647</u>	<u>37.586.449</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.232.381	2.008.613
Bankgæld		7.836.580	190.478
Deposita		964.007	1.175.512
Modtagne forudbetalinger fra kunder		530.894	633.246
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.158	314.741
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.303.175	15.034.469
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.342.897	224.122
Anden gæld	9	<u>4.815.597</u>	<u>737.794</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>32.045.689</u>	<u>20.318.975</u>
Gældsforpligtelser		<u>57.835.336</u>	<u>57.905.424</u>
Passiver		<u>83.787.991</u>	<u>82.833.109</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.600.000	14.327.685	24.927.685
Øvrige egenkapitalposter	0	(219.694)	(219.694)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	48.332	48.332
Årets resultat	0	1.196.332	1.196.332
Egenkapital ultimo	10.600.000	15.352.655	25.952.655

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	969.274	391.788
Pensioner	110.226	34.906
Andre omkostninger til social sikring	10.185	5.123
Personaleomkostninger overført til aktiver	(358.753)	0
	730.932	431.817
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	1
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	672.727	1.460.782
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	631.571	743.329
	1.304.298	2.204.111
	2018	2017
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	266	75.759
	266	75.759
	2018	2017
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	295.185	207.525
Renteomkostninger i øvrigt	637.780	697.411
	932.965	904.936
	2018	2017
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.391.229	272.767
Ændring af udskudt skat	0	23.000
Regulering vedrørende tidligere år	(601)	0
	1.390.628	295.767

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.
6. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	76.552.972	1.159.679	7.657.647
Overførsler	0	0	(7.657.647)
Tilgange	1.576	5.000	0
Afgange	(17.366.944)	(890.045)	0
Kostpris ultimo	59.187.604	274.634	0
Af- og nedskrivninger primo	(4.919.010)	(122.852)	0
Årets afskrivninger	(601.565)	(71.162)	0
Tilbageførsel ved afgang	571.287	3.337	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(4.949.288)	(190.677)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	54.238.316	83.957	0
			Andre tilgode- havender kr.
7. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo			2.250.000
Afgange			(2.250.000)
Kostpris ultimo			0
Regnskabsmæssig værdi ultimo			0

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	970.000	1.743.284	25.784.460	21.887.060
Anden gæld	<u>262.381</u>	<u>265.329</u>	<u>5.187</u>	<u>0</u>
	<u>1.232.381</u>	<u>2.008.613</u>	<u>25.789.647</u>	<u>21.887.060</u>
			<u>2018</u>	<u>2017</u>
			kr.	kr.
9. Anden gæld				
Moms og afgifter			91.481	369.574
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.			92.253	12.579
Feriepengeforpligtelser			65.250	36.200
Anden gæld i øvrigt			<u>4.566.613</u>	<u>319.441</u>
			<u>4.815.597</u>	<u>737.794</u>

Der er indgået renteswap på tre lån til effektiv sikring af renten fra variabel til fast. Lånenes samlede hovedstol udgør 25.545.937 kr. Aftalerne er indgået i perioden frem til ultimo 2026. Dagsværdien af renteswappen er negativ og udgør 440.806 kr. og er indregnet via egenkapitalen.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tornum Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Der er stillet bankgaranti på 5.136 t.kr. overfor sælger i forbindelse med investering i ejendomsprojekt, der overtages i 2019.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 52.526 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets kredit hos bankforbindelse er der afgivet transport i salgssummen på to ejendomme for i alt 14.625 t.kr., samt transport bankgaranti på 5.136 t.kr. samt i bankkonto på 2.337 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i regnskabsmæssige skøn

I regnskabsåret er scrapværdien på selskabets ejendomme revurderet. Fra 2018 er ejendommenes scrapværdi vurderet til 50% af kostprisen. Ejendommenes levetider er ikke tilpasset. Årsagen til ændring af scrapværdien skyldes en tilpasning til de markedsmæssige forhold. Ændringen er betydet mindre afskrivninger på 788 t.kr. og deraf forbedret resultat og egenkapital med samme beløb. Ligeledes er aktiverne 788 t.kr. større end før ændringen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme og salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt. Scrapværdi på ejendomme er fastsat til 50% af kostprisen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af renoveringsprojekt med henblik på salg.

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.