

RIBO Ejendomme ApS
CVR-nr. 30488822
Giørtz Plads 3
6760 Ribe

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.05.2016

Dirigent

Navn: Jon Holm Sørensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

RIBO Ejendomme ApS
Giørtz Plads 3
6760 Ribe

CVR-nr.: 30488822
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Jon Holm Sørensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 17.05.2016

Direktion

Jon Holm Sørensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i RIBO Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RIBO Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 revisionen 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 17.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Smedegaard
statsautoriseret revisor

Lasse L. Wolff
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 499 t.kr. mod 65 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.

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.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører kontorholdsomkostninger og 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 og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt renteomkostninger fra gæld til tilknyttet virksomhed 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 moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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 selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.200.222	1.660.164
Personaleomkostninger		(349.520)	(76.540)
Af- og nedskrivninger	1	<u>(326.654)</u>	<u>(742.281)</u>
Driftsresultat		1.524.048	841.343
Andre finansielle indtægter		2	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(875.667)</u>	<u>(758.204)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		648.383	83.139
Skat af ordinært resultat	3	<u>(149.493)</u>	<u>(18.400)</u>
Årets resultat		<u>498.890</u>	<u>64.739</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>498.890</u>	<u>64.739</u>
		<u>498.890</u>	<u>64.739</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		43.554.314	46.476.335
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		174.940	32.115
Materielle anlægsaktiver under udførelse		11.329.439	0
Materielle anlægsaktiver	4	<u>55.058.693</u>	<u>46.508.450</u>
 Anlægsaktiver		 <u>55.058.693</u>	 <u>46.508.450</u>
 Andre tilgodehavender		2.199.046	31.123
Periodeafgrænsningsposter		28.652	39.488
Tilgodehavender		<u>2.227.698</u>	<u>70.611</u>
 Likvide beholdninger		 <u>490.677</u>	 <u>0</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>2.718.375</u>	 <u>70.611</u>
 Aktiver		 <u><u>57.777.068</u></u>	 <u><u>46.579.061</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført overskud eller underskud		14.181.027	13.682.137
Egenkapital		14.781.027	14.282.137
Udskudt skat		60.600	194.000
Hensatte forpligtelser		60.600	194.000
Gæld til realkreditinstitutter		15.582.351	16.332.301
Langfristede gældsforpligtelser	5	15.582.351	16.332.301
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	907.400	850.300
Bankgæld		11.355.486	3.497.850
Deposita		794.253	591.223
Modtagne forudbetalinger fra kunder		239.971	230.623
Leverandører af varer og tjenesteydelser		930.351	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.733.668	10.532.814
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.999	5.999
Skyldig selskabsskat		282.893	0
Anden gæld		103.069	61.814
Kortfristede gældsforpligtelser		27.353.090	15.770.623
Gældsforpligtelser		42.935.441	32.102.924
Passiver		57.777.068	46.579.061
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.000	13.682.137	14.282.137
Årets resultat	0	498.890	498.890
Egenkapital ultimo	600.000	14.181.027	14.781.027

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	817.737	742.281
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(491.083)	0
	326.654	742.281
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	231.515	167.658
Renteomkostninger i øvrigt	457.529	471.045
Øvrige finansielle omkostninger	186.623	119.501
	875.667	758.204
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	282.893	0
Ændring af udskudt skat	(133.400)	18.400
	149.493	18.400
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.
	2015	2014
	kr.	kr.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	850.300	907.400	15.582.351	12.652.371
	850.300	907.400	15.582.351	12.652.371

6. 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.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 31.292 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 8.800 t.kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 14.548 t.kr.

8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Tornum Holding ApS, Giørtz Plads 3, 6760 Ribe