



Tlf.: 75 24 61 66  
olgod@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 2  
DK-6870 Ølgod  
CVR-nr. 20 22 26 70

**RIBE EJENDOMSINVEST AF 2009 APS**  
**SPANGSBJERG KIRKEVEJ 3, 6700 ESBJERG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 18. juni 2018

---

Jørgen Nielsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ribe Ejendomsinvest af 2009 ApS Spangsbjerg Kirkevej 3 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 32 07 37 51 Stiftet: 9. marts 2009 Hjemsted: Esbjerg kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jørgen Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod
<b>Pengeinstitut</b>	Skjern Bank Kongensgade 58 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ribe Ejendomsinvest af 2009 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 18. juni 2018

Direktion:

---

Jørgen Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ribe Ejendomsinvest af 2009 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ribe Ejendomsinvest af 2009 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ølgod, den 18. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Poulsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17402

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og boligejendomme.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabets beboelsesejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdiregulering til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematisk afskrivning over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 469.482 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 5.092.842 kr. og en egenkapital på -739.669 kr.

Selskabet har dermed tabt hele selskabskapitalen og er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119.

Ledelsen forventer selskabskapitalen reetableret ved egen indtjening.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske. Jeg henviser til note i årsregnskabet

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>203.742</b>	<b>118</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		474.230	86
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>677.972</b>	<b>204</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.713	0
Andre finansielle omkostninger.....		-210.203	-213
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>469.482</b>	<b>-9</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>469.482</b>	<b>-9</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		469.482	-9
<b>I ALT</b> .....		<b>469.482</b>	<b>-9</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Investeringsejendomme.....		4.841.698	3.413
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>4.841.698</b>	<b>3.413</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.841.698</b>	<b>3.413</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		106.849	58
Andre tilgodehavender.....		141.383	29
Periodeafgrænsningsposter.....		2.912	3
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>251.144</b>	<b>90</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>7</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>251.144</b>	<b>97</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.092.842</b>	<b>3.510</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		-864.669	-1.334
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>-739.669</b>	<b>-1.209</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		686.295	772
Banklån.....		0	2.582
Depositum.....		79.524	70
Ansvarlig lånekapital.....		405.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>1.170.819</b>	<b>3.424</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	145.400	82
Gæld til pengeinstitutter.....		2.437.533	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		120.612	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.925.761	1.184
Anden gæld.....		26.954	23
Periodeafgrænsningsposter.....		5.432	6
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.661.692</b>	<b>1.295</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.832.511</b>	<b>4.719</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.092.842</b>	<b>3.510</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Medarbejderforhold	7		

## NOTER

		Investerings- ejendomme	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>
Kostpris 1. januar 2017.....		3.208.590	
Tilgang.....		954.468	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>4.163.058</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		204.410	
Årets værdireguleringer.....		474.230	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>		<b>678.640</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>4.841.698</b>	
Dagsværdi Varde Hovedvej 7, anskaffet 2009	2.180.000 kr.		
Dagsværdi Lindbjergvej 44, anskaffet 2014	0 kr.		
Dagsværdi Møllevvej 24, anskaffet 2014	460.000 kr.		
Dagsværdi Arnumvej 10, anskaffet 2013	405.000 kr.		
Dagsværdi Hustedvej 30, anskaffet 2017	440.000 kr.		
Dagsværdi Hølhøjvej 21, anskaffet 2017	470.000 kr.		
Dagsværdi Hølleskovvej 26, anskaffet 2017	20.915 kr.		
Dagsværdi Bækhusevej 70, anskaffet 2017	525.000 kr.		
Dagsværdi Sdr. Kirkevej 33, anskaffet 2017	340.783 kr.		

**Dagsværdi for boligejendomme**

Boligejendommene består af 8 udlejningsejendomme, hvoraf Lindbjergvej 44 er værdiansat til 0 kr. da den er for tiden er uegnet til beboelse og derfor ikke udlejes. En mindre del af Varde Hovedvej 7 udlejes erhvervsmæssigt. Hølleskovvej 26 er en byggegrund.

Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 428 tkr. samlet set for de 8 ejendomme, hvilket bygger på en årlig huslejestigning på 0,5% og konstante driftsomkostninger.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 12%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 12% er i den høje ende i forhold til det generelle afkastkrav i følge "Colliers MarkedsPULS" for ejendomme i Esbjerg området og Sydjylland.

**Egenkapital**

2

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	-1.334.151	-1.209.151
Forslag til årets resultatdisponering.....		469.482	469.482
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-864.669</b>	<b>-739.669</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>3</b>
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	853.764	771.695	85.400	308.000	
Banklån.....	2.581.745	0	0	0	
Depositum.....	71.285	79.524	0	0	
Ansvarlig lånekapital.....	0	465.000	60.000	165.000	
	<b>3.506.794</b>	<b>1.316.219</b>	<b>145.400</b>	<b>473.000</b>	
 <b>Eventualposter mv. Eventualforpligtelser</b>					 <b>4</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for DJM Holding Esbjerg ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>5</b>
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 771.695 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 6.120.915 kr. Derudover er der, til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 2.437.533 kr., givet ejerpant på 2.000.000 kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 6.120.915 kr.</p>					
<b>Usikkerhed ved going concern</b>					<b>6</b>
<p>Selskabet er omfattet af kapitalbestemmelserne i Selskabsloven §119.</p> <p>Det er ledelsens forventning, at drift og aktivitetsniveau kan udvikles i et omfang, så selskabet kan blive overskudsgivende inden for få år, ligesom ledelsen forventer vækst herefter.</p> <p>Ledelsen forventer således, at selskabskapitalen kan reetableres ved egen indtjening.</p> <p>Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Selskabet forventer, at dette vil ske.</p>					
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>7</b>
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)</p>					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ribe Ejendomsinvest af 2009 ApS for 2017 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for boligejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.