



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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2017

Jørgen Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Jørgen Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod
Pengeinstitut	Skjern Bank Kongensgade 58 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 9. maj 2017

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 2016 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 revisorer's 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 9. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Poulsen
Registreret revisor

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 -9.403 kr., hvilket er mindre tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 3.511.116 kr. og en egenkapital på -1.209.152 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	2016 kr.	2015 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		117.284	58
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		85.883	119
DRIFTSRESULTAT		203.167	177
Andre finansielle indtægter.....		290	2
Andre finansielle omkostninger.....		-212.860	-256
RESULTAT FØR SKAT		-9.403	-77
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-9.403	-77
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-9.403	-77
I ALT		-9.403	-77

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Investeringsejendomme.....		3.413.000	3.327
Materielle anlægsaktiver.....	1	3.413.000	3.327
ANLÆGSAKTIVER.....		3.413.000	3.327
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		58.534	69
Andre tilgodehavender.....		29.034	1
Periodeafgrænsningsposter.....		3.339	11
Tilgodehavender.....		90.907	81
Likvide beholdninger.....		7.209	2
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		98.116	83
AKTIVER.....		3.511.116	3.410

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		-1.334.152	-1.325
EGENKAPITAL.....	2	-1.209.152	-1.200
Gæld til realkreditinstitutter.....		771.696	854
Banklån.....		2.581.745	2.491
Depositum.....		71.285	57
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	3.424.726	3.402
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	82.068	79
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	57
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.184.144	1.047
Anden gæld.....		23.281	19
Periodeafgrænsningsposter.....		6.049	6
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.295.542	1.208
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.720.268	4.610
PASSIVER.....		3.511.116	3.410
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016.....	3.208.590
Kostpris 31. december 2016.....	3.208.590
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	118.527
Årets værdireguleringer.....	85.883
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....	204.410
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	3.413.000
Dagsværdi Varde Hovedvej 7, anskaffet 2009	2.183.000 kr.
Dagsværdi Lindbjergvej 44, anskaffert 2014	0 kr.
Dagsværdi Møllevej 24, anskaffet 2014	660.000 kr.
Dagsværdi Arnumvej 10, anskaffet 2013	570.000 kr.

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 4 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.

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 225 tkr. samlet set for de 4 ejendomme, hvilket bygger på en årlig huslejestigning på 0,5% og konstante drifts-omkostninger.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7-9%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 7-9% svarer ligeledes 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 2016.....	125.000	-1.324.749	-1.199.749
Forslag til årets resultatdisponering.....		-9.403	-9.403
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	-1.334.152	-1.209.152

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	932.630	853.764	82.068	408.000	
Banklån.....	2.491.146	2.581.745	0	2.400.000	
Depositum.....	57.000	71.285	0	0	
	3.480.776	3.506.794	82.068	2.808.000	
 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser					 4
Hæftelse i sambeskatningen					
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildekatte som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for DJM Holding Esbjerg ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 5
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 853.764 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.208.591 kr. Derudover er der til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 2.581.745 kr., givet ejerpan på 2.000.000 kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.208.591 kr.</p>					
 Usikkerhed ved going concern					 6
<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>					
 Medarbejderforhold					 7
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)</p>					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ribe Ejendomsinvest af 2009 ApS for 2016 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.

Ejendomsomkostninger

Omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til drift og vedligehold.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 finansiell 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 ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

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.