



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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. juni 2019

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 24. juni 2019

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 2018 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 revisors 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 24. juni 2019

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 -369.506 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 7.648.458 kr. og en egenkapital på -1.109.175 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	2018 kr.	2017 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		223.868	203
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-348.062	474
DRIFTSRESULTAT		-124.194	677
Andre finansielle indtægter.....		560	2
Andre finansielle omkostninger.....		-245.872	-210
RESULTAT FØR SKAT		-369.506	469
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-369.506	469
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-369.506	469
I ALT		-369.506	469

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Investeringsejendomme.....		7.473.563	4.842
Materielle anlægsaktiver.....	1	7.473.563	4.842
ANLÆGSAKTIVER.....		7.473.563	4.842
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		171.498	107
Andre tilgodehavender.....		624	141
Periodeafgrænsningsposter.....		2.773	3
Tilgodehavender.....		174.895	251
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		174.895	251
AKTIVER.....		7.648.458	5.093

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		-1.234.175	-865
EGENKAPITAL.....	2	-1.109.175	-740
Gæld til realkreditinstitutter.....		597.494	687
Depositum.....		113.181	79
Ansvarlig lånekapital.....		398.997	405
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.109.672	1.171
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	127.800	145
Gæld til pengeinstitutter.....		5.011.324	2.438
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		160.555	121
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		2.112.838	1.926
Anden gæld.....		223.475	27
Periodeafgrænsningsposter.....		11.969	5
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.647.961	4.662
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.757.633	5.833
PASSIVER.....		7.648.458	5.093
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

		Investerings- ejendomme	Note
Materielle anlægsaktiver			1
Kostpris 1. januar 2018.....		4.163.058	
Tilgang.....		2.979.926	
Kostpris 31. december 2018.....		7.142.984	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		678.640	
Årets værdireguleringer.....		-348.061	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		330.579	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		7.473.563	
Dagsværdi Varde Hovedvej 7, anskaffet 2009	1.607.000 kr.		
Dagsværdi Lindbjergvej 44, anskaffet 2014	0 kr.		
Dagsværdi Møllevej 24, anskaffet 2014	450.000 kr.		
Dagsværdi Arnumvej 10, anskaffet 2013	480.000 kr.		
Dagsværdi Hustedvej 30, anskaffet 2017	480.000 kr.		
Dagsværdi Mølhøjvej 21, anskaffet 2017	575.000 kr.		
Dagsværdi Høllskovvej 26, anskaffet 2017	23.375 kr.		
Dagsværdi Bækhusvej 70, anskaffet 2017	440.000 kr.		
Dagsværdi Sdr. Kirkevej 33, anskaffet 2017	431.174 kr.		
Dagsværdi Spangsbjerg Kirkvej 3, anskaffet 2018	2.500.000 kr.		
Dagsværdi Vardevej 55, anskaffet 2018	485.000 kr.		
Dagsværdi Tamhøjvej 2, anskaffet 2018	2.015 kr.		
Dagsværdi for boligejendomme			
Boligejendommene består af 11 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. Høllskovvej 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 430 tkr. samlet set for de 11 ejendomme, hvilket bygger på en årlig huslejestigning på 0,5% og konstante drifts-omkostninger.			
Ved beregningen er anvendt et afkast på 12%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, 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 2018.....	125.000	-864.669	-739.669
Forslag til resultatdisponering.....		-369.506	-369.506
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	-1.234.175	-1.109.175

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						3
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	686.294	88.800	204.372	771.695	85.400	
Depositum.....	113.181	0	0	79.525	0	
Ansvarlig lånekapital.....	437.997	39.000	217.111	465.000	60.000	
	1.237.472	127.800	421.483	1.316.220	145.400	
 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser						 4
Hæftelse i sambeskatningen						
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.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for DJM Holding Esbjerg ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
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.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for DJM Holding Esbjerg ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 686.294 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 7.473.564 kr.						
Derudover er der, til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 5.011.321 kr., givet ejerpant på 3.500.000 kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 7.473.356 kr.						
 Usikkerhed ved going concern						 6
Selskabet er omfattet af kapitalbestemmelserne i Selskabsloven §119.						
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.						
Ledelsen forventer således, at selskabskapitalen kan reetableres ved egen indtjening.						
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.						
 Medarbejderforhold						 7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ribe Ejendomsinvest af 2009 ApS for 2018 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.