



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
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. maj 2016

Jørgen Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 27. april 2016

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 2015 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 27. april 2016

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

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.

Ved markedsværdivurdering af ejendommene pr. 31. december 2015 er der anvendt en basis afkastningsgrad på gns. 6,0%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 3.520 tkr.

Ændring i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastningskravet ændres +/- 0,25% vil den opgjorte værdi ændre sig med -136 tkr. eller +147 tkr.

Resultatopgørelsen og egenkapitalen vil således blive påvirket med disse ændringer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -77.099 kr., hvilket er utilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 3.408.671 kr. og en egenkapital på -1.199.748 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 hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ribe Ejendomsinvest af 2009 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Ejendomsomkostninger

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

Generelt

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		58.589	139
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		118.526	0
DRIFTSRESULTAT		177.115	139
Andre finansielle indtægter.....		1.523	2
Andre finansielle omkostninger.....		-255.737	-260
RESULTAT FØR SKAT		-77.099	-119
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-77.099	-119
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-77.099	-119
I ALT		-77.099	-119

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		3.327.118	3.209
Materielle anlægsaktiver.....	1	3.327.118	3.209
ANLÆGSAKTIVER.....		3.327.118	3.209
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		69.290	69
Andre tilgodehavender.....		875	0
Periodeafgrænsningsposter.....		11.052	0
Tilgodehavender.....		81.217	69
Likvide beholdninger.....		336	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		81.553	69
AKTIVER.....		3.408.671	3.278

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		-1.324.748	-1.248
EGENKAPITAL.....	2	-1.199.748	-1.123
Gæld til realkreditinstitutter.....		853.764	933
Banklån.....		2.491.146	2.488
Depositum.....		57.000	51
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	3.401.910	3.472
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	78.866	76
Gæld til pengeinstitutter.....		0	19
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		56.670	4
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.046.644	804
Anden gæld.....		18.534	20
Periodeafgrænsningsposter.....		5.795	6
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.206.509	929
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.608.419	4.401
PASSIVER.....		3.408.671	3.278
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver				1
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....			3.208.591	
Kostpris 31. december 2015.....			3.208.591	
Årets opskrivninger			671.653	
Opskrivninger 31. december 2015.....			671.653	
Nedskrivning.....			553.126	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....			553.126	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....			3.327.118	
Kostpris Varde Hovedvej 7	2.300.000 kr.			
Kostpris Lindbjergvej 44	67.118 kr.			
Kostpris Møllevej 24	500.000 kr.			
Kostpris Arnumvej 10	460.000 kr.			
 Egenkapital				 2
		Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	-1.247.649		-1.122.649
Forslag til årets resultatdisponering.....		-77.099		-77.099
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	-1.324.748		-1.199.748
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
 Langfristede gældsforpligtelser				 3
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	1.008.419	932.630	78.866	504.948
Banklån.....	2.488.477	2.491.146	0	2.450.000
Depositum.....	51.340	57.000	0	0
	3.548.236	3.480.776	78.866	2.954.948
 Eventualposter mv.				 4
Ingen.				

NOTER

	Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 932.630 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.208.591 kr. Derudover er der til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 2.491.146 kr., givet ejerpant på 2.500.000 kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.208.591 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.	
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7
Selskabets beboelsesejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdiregulering til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.	
Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedrenten ændrer sig og investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.	
Ved markedsværdiurdering af ejendommene pr. 31. december 2015 er der anvendt en basis afkastningsgrad på gns.6,0 %. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommene opgjort til 3.520 tkr.	
Ændring i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringer i resultatopgørelsen.	
Såfremt afkastningskravet ændres +/- 0,25% vil den opgjorte værdi ændre sig med - 136 tkr. eller + 147 tkr.	
Resultatopgørelsen og egenkapitalen vil således blive påvirket med disse ændringer.	