

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

Ribe ejendomsinvest af 2009 ApS

**Spangsbjerg Kirkevej 3,
6700 Esbjerg**

**ÅRSRAPPORT
2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25/7 2022

Jørgen Nielsen
dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

CVR-nr. 32 07 37 51

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Ribe ejendomsinvest af 2009 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25/7 2022

Direktion

Jørgen Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ribe ejendomsinvest af 2009 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ribe ejendomsinvest af 2009 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Aarhus, den 25/7 2022

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

Peter Kjeldsen
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne44113

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ribe ejendomsinvest af 2009 ApS Spangsbjerg Kirkevej 3, 6700 Esbjerg
	CVR-nr: 32 07 37 51
	Stiftet: 9. marts 2009
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jørgen Nielsen
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat på kr. 157.809.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Vi forventer, at dette vil ske. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening i de kommende år.

Selskabets finansiering skal ses samlet for koncernen, og således forventes finansieringen opretholdt i de kommende forhandlinger med pengeinstitut.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Ribe ejendomsinvest af 2009 ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2021	2020
BRUTTORESULTAT	126.359	303.562
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	126.359	303.562
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	381.203	101.050
DRIFTSRESULTAT	507.562	404.612
Andre finansielle indtægter	17.747	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.991	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-26.938	0
Andre finansielle omkostninger	-259.655	-328.509
RESULTAT FØR SKAT	242.707	76.103
Skat af årets resultat	-84.898	31.033
ÅRETS RESULTAT	157.809	107.136
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	157.809	107.136
DISPONERET I ALT	157.809	107.136

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2021	2020
2 Investeringsejendomme	6.238.493	5.765.390
Materielle anlægsaktiver	6.238.493	5.765.390
ANLÆGSAKTIVER	6.238.493	5.765.390
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	75.120	267.621
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	122.516	88.357
Andre tilgodehavender	757.490	552.858
Udskudt skatteaktiv	0	77.098
Periodeafgrænsningsposter	3.422	4.145
Tilgodehavender	958.548	990.079
OMSÆTNINGSAKTIVER	958.548	990.079
AKTIVER	7.197.041	6.755.469

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2021	2020
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-700.319	-858.128
EGENKAPITAL	-575.319	-733.128
Hensættelse til udskudt skat	7.800	0
HENSATTE FORPLIGTELSE	7.800	0
Prioritetsgæld	2.146.608	2.377.408
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.985	6.265
Deposita	51.975	24.095
3 Langfristede gældsforpligtelser	2.208.568	2.407.768
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	230.799	223.372
Kreditinstitutter	2.068.731	1.749.304
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.942	49.255
Gæld til tilknyttede virksomheder	710.914	662.232
Anden gæld	136.413	88.943
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.359.193	2.307.723
Kortfristede gældsforpligtelser	5.555.992	5.080.829
GÆLDSFORPLIGTELSE	7.764.560	7.488.597
PASSIVER	7.197.041	6.755.469

- 4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Overført resultat, primo	-858.128	-965.264
Årets resultat	157.809	107.136
Overført resultat ultimo	-700.319	-858.128
EGENKAPITAL	-575.319	-733.128

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift

Regnskabet er aflagt som going concern. Ledelsen forventer en positiv indtjening i de kommende år, således at selskabet vil være i stand til at opfylde sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Forudsætningen for going concern er ligeledes, at de af kreditgivere afgivne tilsagn fastholdes, og selskabets udvikling og planlagte tiltag i al væsentlighed realiseres som forventet.

Selskabets finansiering skal ses samlet for koncernen.

Noter

	Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2021	6.320.211
Årets tilgang	67.188
Afgang	-2.015
	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	6.385.384
	<hr/>
Opskrivninger 1. januar 2021	-554.821
Opskrivninger	407.930
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2021	-146.891
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2021	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	6.238.493
	<hr/> <hr/>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2021 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

Selskabets investeringsejendomme består af 7 ejendomme.

Dagsværdien på investeringsejendommene er værdiansætt ved en afkastbaseret model, med afkastprocent på mellem 6,0% - 12,0%.

Følsomhed ved ændring i afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25%
Afkastprocent	5,75% - 11,75%	6,0% - 12,0%	6,25% - 12,25%
Dagsværdi	6.445.929	6.238.493	6.044.961
Ændring i dagsværdi	207.436	0	-193.532

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.600.780	2.377.407	230.799	1.585.773
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.265	9.985	0	0
Deposita	24.095	51.975	0	0
	<u>2.631.140</u>	<u>2.439.367</u>	<u>230.799</u>	<u>1.585.773</u>

	2021	2020
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Varde Hovedvej 7	1.700.000	1.700.000
Hustedvej 30	485.000	480.000
Mølhøjvej 21	978.000	575.000
Hølleskovvej 26	23.375	23.375
Spangsbjerg Kirkevej 3	2.500.000	2.500.000
Vardevej 55	485.000	485.000
Tamhøjvej 2	0	2.015
Lindbjerg 44	67.118	0
	<u>6.238.493</u>	<u>5.765.390</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Investeringsejendomme	407.930	101.050
	<u>407.930</u>	<u>101.050</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit t.kr. 2.062, er der givet pant i ejendommene Spangsbjerg Kirkevej og Varde Hovedvej. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 4.200. Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der tinglyst ejerpantebrev nom. t.kr. 1.500. Selskabet har udstedt ejerpantebrev i ejendommen Mølhøjvej 21 på t.kr 490 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 978.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jørgen Nielsen

Direktør

På vegne af: Ribe ejendomsinvest af 2009 ApS

Serienummer: 2b659b7f-7922-4081-a57b-1586f3dd3fff

IP: 212.112.xxx.xxx

2022-07-27 19:41:45 UTC



Peter Kjeldsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivni...

Serienummer: PID:9208-2002-2-686181471096

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-07-28 04:35:43 UTC



Jørgen Nielsen

Dirigent

På vegne af: Ribe ejendomsinvest af 2009 ApS

Serienummer: 2b659b7f-7922-4081-a57b-1586f3dd3fff

IP: 212.112.xxx.xxx

2022-07-29 19:59:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: HZ2NQZ-5Z15Q-45QNU-6KEOF-DQBOT-ZICLB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>