



# GoAudit

Regnskab & Revision

## RIBE EJENDOMSINVEST AF 2009 ApS

Spangsbjerg Kirkevej 3,

6700 Esbjerg

CVR-nr. 32073751

## Årsrapport for 2022

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 07.08.23

---

Jørgen Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for RIBE EJENDOMSINVEST AF 2009 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 07.08.23

### Direktion

Jørgen Nielsen  
Adm. direktør

## 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 regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 opstilling 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.

København K, den 07.08.23

**GoAudit Statsautoriseret  
Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 37205907

Jesper Præst  
Statsautoriseret revisor  
mne35537

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	RIBE EJENDOMSINVEST AF 2009 ApS Spangsbjerg Kirkevej 3, 6700 Esbjerg
Telefon	76134000
E-mail	info@danaejendom.dk
CVR-nr.	32073751
Stiftelsesdato	09.03.09
Regnskabsår	01.01.22 - 31.12.22
<b>Direktion</b>	Jørgen Nielsen
<b>Revisor</b>	GoAudit Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Ny Adelgade 5A, 3. th 1104 København K
CVR-nr.	37205907

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe og sælge af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerheder ved indregning eller måling af investeringsejendomme der henvises specifikt til informationer i årsrapportens note omkring investeringsejendomme for følsomhed ved afkastberegningen.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på kr. 315.633, og selskabets balance pr. 31.12.22 udviser en balancesum på kr. 6.877.606, og en egenkapital på kr. -259.686.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for RIBE EJENDOMSINVEST AF 2009 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame,

## Anvendt regnskabspraksis

administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### 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

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 6 og 12%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.



## 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

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

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### 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

### **Anvendt regnskabspraksis**

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>424.376</b>	<b>126.359</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		23.195	381.203
<b>Driftsresultat</b>		<b>447.571</b>	<b>507.562</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	3.991
Andre finansielle indtægter		11.426	17.747
Finansielle omkostninger		-229.404	-286.593
<b>Resultat før skat</b>		<b>229.593</b>	<b>242.707</b>
Skat af årets resultat	1	86.040	-84.898
<b>Årets resultat</b>		<b>315.633</b>	<b>157.809</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		315.633	157.809
<b>Resultatdisponering</b>		<b>315.633</b>	<b>157.809</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	5.317.788	6.238.493
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.317.788</b>	<b>6.238.493</b>
Udskudte skatteaktiver		78.240	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>78.240</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.396.028</b>	<b>6.238.493</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		471.032	75.120
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		242.942	122.516
Andre tilgodehavender		767.604	757.490
Periodeafgrænsningsposter		0	3.422
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.481.578</b>	<b>958.548</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.481.578</b>	<b>958.548</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.877.606</b>	<b>7.197.041</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-384.686	-700.319
<b>Egenkapital</b>		<b>-259.686</b>	<b>-575.319</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	7.800
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>7.800</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.646.919	2.146.608
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	9.985
Deposita		60.225	51.975
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.707.144</b>	<b>2.208.568</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		230.000	230.799
Gæld til kreditinstitutter		1.713.563	2.068.731
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.925	49.942
Gæld til tilknyttede virksomheder		888.115	710.914
Anden gæld		178.352	136.413
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.359.193	2.359.193
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.430.148</b>	<b>5.555.992</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.137.292</b>	<b>7.764.560</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.877.606</b>	<b>7.197.041</b>
Usikkerhed om going concern	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2022	2021
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-86.040	84.898
	<u>-86.040</u>	<u>84.898</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	6.385.384	6.320.211
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	67.188
Afgang i årets løb	-943.900	-2.015
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>5.441.484</u>	<u>6.385.384</u>
Opskrivninger primo	407.930	0
Årets opskrivninger	0	407.930
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>407.930</u>	<u>407.930</u>
Af- og nedskrivninger primo	-554.821	-554.821
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-554.821</u>	<u>-554.821</u>
Årets reguleringer	23.195	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>23.195</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>5.317.788</u>	<u>6.238.493</u>

Vurdering af ejendommenes dagsværdi pr. 31.12.22 er fastlagt af selskabets ledelse under 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 6 ejendomme. Afkastkravet udgør mellem fra 6-12 %

En ændring i værdien 0,5% i plus vil medføre en værdi på hhv t.kr. 5.022 ved stigning og t.kr. 5.650 ved fald i afkastkravet.

## Noter

2022

2021

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.646.919	230.000	496.919
	<b>1.646.919</b>	<b>230.000</b>	<b>496.919</b>

### 4. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening. Selskabets fortsatte drift er derudover betinget af, at anpartshaver fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed hvorved årsrapporten aflægges med fortsat drift for øje.

### 5. Eventualforpligtelser

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. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkredit t.kr. 1.930, er der givet pant i ejendomme.

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.