

Vestre Ringgade 61
Aarhus N

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

Ribe ejendomsinvest af 2009 ApS

**Spangsbjerg Kirkevej 3,
6700 Esbjerg**

**ÅRSRAPPORT
2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16/7 2021

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 2020

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 2020 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 16/7 2021

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 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 N, den 16/7 2021

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

Tonny Løbner
Statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne28824

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
 Vestre Ringgade 61
 8200 Aarhus N

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat på kr. 107.136.

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 2020 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

Regnskabet 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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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 administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2020	2019
BRUTTORESULTAT	303.562	381.052
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	303.562	381.052
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	101.050	236.910
DRIFTSRESULTAT	404.612	617.962
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	4.275
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-496
Andre finansielle omkostninger	-328.509	-398.896
RESULTAT FØR SKAT	76.103	222.845
Skat af årets resultat	31.033	46.065
ÅRETS RESULTAT	107.136	268.910
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	107.136	268.910
DISPONERET I ALT	107.136	268.910

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2020	2019
2 Investeringsejendomme	5.765.390	6.122.390
Materielle anlægsaktiver	5.765.390	6.122.390
ANLÆGSAKTIVER	5.765.390	6.122.390
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	267.621	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	88.357	227.880
Andre tilgodehavender	552.858	123.957
Udskudt skatteaktiv	77.098	46.065
Periodeafgrænsningsposter	4.145	1.253
Tilgodehavender	990.079	399.155
OMSÆTNINGSAKTIVER	990.079	399.155
AKTIVER	6.755.469	6.521.545

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2020	2019
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-858.128	-965.264
EGENKAPITAL	-733.128	-840.264
Prioritetsgæld	2.377.408	2.600.780
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.265	19.589
Deposita	24.095	96.867
3 Langfristede gældsforpligtelser	2.407.768	2.717.236
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	223.372	216.210
Kreditinstitutter	1.749.304	2.052.269
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.255	455
Gæld til tilknyttede virksomheder	662.232	95.642
Gæld til associerede virksomheder	15.900	0
Anden gæld	73.043	69.949
Periodeafgrænsningsposter	0	24.717
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.307.723	2.185.331
Kortfristede gældsforpligtelser	5.080.829	4.644.573
GÆLDSFORPLIGTELSE	7.488.597	7.361.809
PASSIVER	6.755.469	6.521.545

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	2020	2019
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Overført resultat, primo	-965.264	-1.234.174
Årets resultat	107.136	268.910
Overført resultat ultimo	-858.128	-965.264
EGENKAPITAL	-733.128	-840.264

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.

	Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2020	6.522.255
Årets tilgang	0
Afgang	-202.044
	<hr/>
Kostpris 31. december 2020	6.320.211
	<hr/>
Opskrivninger 1. januar 2020	-399.865
Opskrivninger	93.000
Afgang	-247.956
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2020	-554.821
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	5.765.390
	<hr/> <hr/>

Ejendommene indregnes til dagsværdi efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis.

Af centrale elementer i forudsætningen for værdiansættelsen kan nævnes, at der i beregningerne er anvendt diskonteringsrente svarende til ejendommenes beliggenhed, alder mm. og der er ved beregningen anvendt fuld udlejning, svarende til de faktiske forhold på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten.

Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelsen.

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.816.991	2.60.780	223.372	1.712.676
Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.589	6.265	0	0
Deposita	96.867	24.095	0	0
	2.933.447	2.631.140	223.372	1.712.676

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Varde Hovedvej 7	1.700.000
Hustedvej 30	480.000
Mølhøjvej 21	575.000
Hølleskovvej 26	23.375
Spangsbjerg Kirkevej 3	2.500.000
Vardevej 55	485.000
Tamhøjvej 2	2.015
	5.765.390

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. 2.243, 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. Til sikkerhed for pantebrev gæld t.kr. 358, er der givet pant i ejendommen Mølhøjvej 21. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 575.

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: PID:9208-2002-2-301608834596

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-07-16 13:46:31Z

NEM ID 

Tonny Løbner

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: CVR:38751646-RID:32050672

IP: 87.54.xxx.xxx

2021-07-16 13:47:34Z

NEM ID 

Jørgen Nielsen

Dirigent

På vegne af: Ribe Ejendomsinvest af 2009 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-301608834596

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-07-16 14:13:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TMS2-Y4XE0-P1KGH-5CMBO-NIGVT-OIIVS

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>