

## RIBE EJENDOMSINVEST AF 2009 ApS

Spangsbjerg Kirkevej 3,

6700 Esbjerg

CVR-nr. 32073751

### Årsrapport for 2023

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22-07-2024

---

Jørgen Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 22-07-2024

### 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 01-01-2023 - 31-12-2023 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.

Esbjerg N, den 22-07-2024

### Deko Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 44387263

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	09-03-2009
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Direktion</b>	Jørgen Nielsen
<b>Revisor</b>	Deko Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Stormgade 133 6715 Esbjerg N
Telefon	71 96 96 72
E-mail	info@dekorevision.dk
Hjemmeside	www.dekorevision.dk
CVR-nr.	44387263

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er en iboende risiko ved indregning af ejendomme til dagsværdi, idet forholdene medfører en række skøn. Der henvises til note 2, der beskriver følsomheden

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 1.129.839, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 8.569.745, og en egenkapital på kr. 870.153.

Der er udstedt købsoption på ejendom, som er forlænget til 2024. Ledelsen forventer at handlen gennemføres i 2024.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>50.618</b>	<b>424.376</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.775.962	23.195
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.826.580</b>	<b>447.571</b>
Andre finansielle indtægter		16.312	11.426
Andre finansielle omkostninger		-377.724	-229.404
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.465.168</b>	<b>229.593</b>
Skat af årets resultat		-335.329	86.040
<b>Årets resultat</b>		<b>1.129.839</b>	<b>315.633</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.129.839	315.633
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.129.839</b>	<b>315.633</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	7.300.000	5.317.788
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.300.000</b>	<b>5.317.788</b>
Udskudte skatteaktiver		0	78.240
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>78.240</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.300.000</b>	<b>5.396.028</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		563.328	655.930
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		342.344	242.942
Andre tilgodehavender		364.073	582.706
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.269.745</b>	<b>1.481.578</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.269.745</b>	<b>1.481.578</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.569.745</b>	<b>6.877.606</b>



## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		745.153	-384.686
<b>Egenkapital</b>		<b>870.153</b>	<b>-259.686</b>
Hensættelser til udskudt skat		257.089	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>257.089</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.495.015	1.646.919
Deposita		145.555	60.225
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.640.570</b>	<b>1.707.144</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		190.952	230.000
Gæld til banker		2.087.324	1.713.563
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.570	60.925
Gæld til tilknyttede virksomheder		546.978	520.932
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		104.714	545.535
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.795.395	2.359.193
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.801.933</b>	<b>5.430.148</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.442.503</b>	<b>7.137.292</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.569.745</b>	<b>6.877.606</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Direktøren har været den eneste ansatte i selskabet. Direktøren har ikke modtaget noget vederlag.		
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	5.441.484	6.385.384
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	206.250	0
Afgang i årets løb	0	-943.900
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.647.734</b>	<b>5.441.484</b>
Dagsværdireguleringer primo	-123.696	-147.611
Årets reguleringer	1.775.962	23.915
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.652.266</b>	<b>-123.696</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.300.000</b>	<b>5.317.788</b>

Vurdering af ejendommenes dagsværdi pr. 31.12.23 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 %

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.495.015	190.952	731.207
Deposita	145.555	0	0
	<b>1.640.570</b>	<b>190.952</b>	<b>731.207</b>

## Noter

2023

2022

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationselskab 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.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkredit t.kr. 1.685, er der givet pant i ejendomme.  
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 7.300

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der tinglyst ejerpantebrev nom. t.kr. 1.753.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for RIBE EJENDOMSINVEST AF 2009 ApS for 2023 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, 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 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år,

## Anvendt regnskabspraksis

hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### 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.

### 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

#### 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 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.

### **Anvendt regnskabspraksis**

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jørgen Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jørgen Nielsen  
Direktør  
På vegne af RIBE EJENDOMSINVEST AF 2009 ApS  
ID: 2b659b7f-7922-4081-a57b-1586f3dd3fff  
Tidspunkt for underskrift: 22-07-2024 kl.: 11:03:28  
Underskrevet med MitID



## Jesper Præst

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jesper Præst  
Revisor  
På vegne af Deko Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
ID: 37539f4d-7bb1-48a0-9ddc-8a03d9b28d44  
Tidspunkt for underskrift: 22-07-2024 kl.: 13:18:21  
Underskrevet med MitID



## Jørgen Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jørgen Nielsen  
Dirigent  
På vegne af RIBE EJENDOMSINVEST AF 2009 ApS  
ID: 2b659b7f-7922-4081-a57b-1586f3dd3fff  
Tidspunkt for underskrift: 22-07-2024 kl.: 14:00:50  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 01ff15mrrpm251968629

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).