
Ribe ejendomsinvest af 2009 ApS

Spangsbjerg Kirkevej 3,
6700 Esbjerg

CVR-nr. 32073751

Årsrapport for 2019

1. januar 2019 - 31. december 2019

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. august 2020

Jørgen Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 31. august 2020

Direktion

Jørgen Nielsen

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 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, 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 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.

Risskov, den 31. august 2020

Risskov Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 31574994

Tonny Løbner
Statsautoriseret revisor
mne28824

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ribe ejendomsinvest af 2009 ApS Spangsbjerg Kirkevej 3, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	32073751
Stiftelsesdato	9. marts 2009
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Jørgen Nielsen, Direktør
Revisor	Risskov Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov
Telefon	86174333
E-mail	info@rr.dk
Hjemmeside	www.rr.dk
CVR-nr.	31574994

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabets bebelsesejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringejendomme. Der foretages således løbende værdiregulering til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.

Ejendommene værdi er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdi. I den udstrækning markedrenten ændrer sig, og investors rentekrav ændres, eller ejendommene forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Usikkerhed vedrørende fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for fortsætte driften.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen er bekendt med reglerne i selskabsloven §119 og forventer, at kapitalkravbestemmelserne vil blive opfyldt ved egen positiv indtjening i de kommende år. Det forventes at selskabets investeringsejendomme kan realiseres med overskud, eller at der indkøbes en anden ejendom, der kan udvikles og sælges med fortjeneste.

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

På baggrund, forventes ledelsens plan for reetablering af kapitalen kan realiseret som planlagt. Det er ledelsens vurdering, at planen er realistisk, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 521.612, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 6.521.544, og en egenkapital på kr. -840.264.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Den hastige spredning af Corona virussen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsmæssige konsekvenser.

Selskabet forventer ikke at gøre brug af de allerede vedtagne støttetiltag fra myndighederne.

Ledelsen vurderer, at selskabet ikke bliver direkte berørt af Covid-19, og aflægger regnskabet uden ændring i skøn, vurderinger, going concern og regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ribe ejendomsinvest af 2009 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiviteterne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tilæg af forbedringer.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens 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, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

Anvendt regnskabspraksis

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

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

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		633.754	393.940
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		236.910	-348.062
Driftsresultat		870.664	45.878
Finansielle omkostninger		-395.117	-245.872
Resultat før skat		475.547	-199.994
Skat af årets resultat	1	46.065	0
Årets resultat		521.612	-199.994
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		268.910	-369.506
Resultatdisponering		268.910	-369.506

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	6.122.390	7.473.564
Materielle anlægsaktiver		6.122.390	7.473.564
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		246.902	0
Finansielle anlægsaktiver		246.902	0
Anlægsaktiver		6.369.292	7.473.564
Udskudte skatteaktiver		46.065	0
Andre tilgodehavender		104.934	172.120
Periodeafgrænsningsposter		1.253	2.773
Tilgodehavender		152.252	174.893
Omsætningsaktiver		152.252	174.893
Aktiver		6.521.544	7.648.457

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-965.264	-1.234.175
Egenkapital		-840.264	-1.109.175
Gæld til kreditinstitutter		2.242.749	597.494
Ansvarlig lånekapital		358.031	398.997
Langfristede gældsforpligtelser		2.600.780	996.491
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		216.210	127.800
Gæld til banker		2.052.269	5.011.324
Leverandører af varer og tjenesteydelser		455	160.555
Gæld til tilknyttede virksomheder		95.642	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		186.404	336.655
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.185.331	2.112.838
Periodeafgrænsningsposter		24.717	11.969
Kortfristede gældsforpligtelser		4.761.028	7.761.141
Gældsforpligtelser		7.361.808	8.757.632
Passiver		6.521.544	7.648.457
Usikkerhed om going concern	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	-1.234.174	-1.109.174
Årets resultat		268.910	268.910
Egenkapital 31. december 2019	125.000	-965.264	-840.264

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2019	2018
1. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-46.065	0
	-46.065	0
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	7.167.001	7.167.001
Afgang i årets løb	-644.746	0
Kostpris ultimo	6.522.255	7.167.001
Opskrivninger primo	306.563	654.624
Ændring som følge af praksisændring	-198.084	0
Årets opskrivninger	198.084	-348.061
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-706.428	0
Opskrivninger ultimo	-399.865	306.563
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.122.390	7.473.564

Dagsværdi Varde Hovedvej 7, anskaffet 2009 1.607.000 kr.
Dagsværdi Lindbjergvej 44, anskaffet 2014 0 kr.
Dagsværdi Møllevvej 24, anskaffet 2014 450.000 kr.
Dagsværdi Hustedvej 30, anskaffet 2017 480.000 kr.
Dagsværdi Mølhøjvej 21, anskaffet 2017 575.000 kr.
Dagsværdi Høllskovvej 26, anskaffet 2017 23.375 kr.
Dagsværdi Spangsbjerg Kirkvej 3, anskaffet 2018 2.500.000 kr.
Dagsværdi Vardevej 55, anskaffet 2018 485.000 kr.
Dagsværdi Tamhøjvej 2, anskaffet 2018 2.015 kr.

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 8 udlejningsejendomme, hvoraf Lindbjergvej 44 er værdiansat til 0 kr. da den er for tiden uegnet til beboelse og derfor ikke udlejes. En mindre del af Varde Hovedvej 7 udlejes erhvervsmæssigt. Høllskovvej 26 er en byggegrund. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 505 tkr. samlet set for de 8 ejendomme, hvilket bygger på en årlig huslejestigning på 0,5% og konstante driftsomkostninger. Ved beregningen er anvendt et afkast på som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

3. Usikkerhed om going concern

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift, idet selskabets egenkapital er tabt. Det bedømmes, at forhandlinger med pengeinstitut vil give selskabet den tilstrækkelige likviditet, og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Noter

2019

2018

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for DJM Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.242.749 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 6.122.390 kr.

Derudover er der, til sikkerhed for gæld til banken givet ejerpant på 1.500.000 kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 6.122.390 kr.