

Ejendomsselskabet Ribe ApS
CVR-nr. 34073562
Industrivej 1
6760 Ribe

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.03.2016

Dirigent

Navn: Flemming H. Madsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Ribe ApS
Industrivej 1
6760 Ribe

CVR-nr.: 34073562

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Flemming H. Madsen, formand
Kate Munk Christensen
Torben Madsen
Per Zoëga-Nielsen
Jesper Nygaard

Direktion

Torben Madsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Ribe ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 17.03.2016

Direktion

Torben Madsen

Bestyrelse

Flemming H. Madsen
formand

Kate Munk Christensen

Torben Madsen

Per Zoëga-Nielsen

Jesper Nygaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ribe ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ribe ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 17.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Harbo Andersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev et tilfredsstillende år for Ejendomsselskabet Ribe ApS. Årets resultat blev et overskud på 265 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udleje af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervesprincipet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.090.661	1.096.139
Af- og nedskrivninger	1	<u>(573.449)</u>	<u>(336.694)</u>
Driftsresultat		517.212	759.445
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(172.431)</u>	<u>(167.450)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		344.781	591.995
Skat af ordinært resultat	3	<u>(80.000)</u>	<u>(144.000)</u>
Årets resultat		<u>264.781</u>	<u>447.995</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		<u>264.781</u>	<u>447.995</u>
		<u>264.781</u>	<u>447.995</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		12.504.402	12.935.263
Materielle anlægsaktiver	4	<u>12.504.402</u>	<u>12.935.263</u>
 Anlægsaktiver		<u>12.504.402</u>	<u>12.935.263</u>
 Likvide beholdninger		<u>77</u>	<u>77</u>
 Omsætningsaktiver		<u>77</u>	<u>77</u>
 Aktiver		<u><u>12.504.479</u></u>	<u><u>12.935.340</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		2.199.968	2.199.968
Forslag til udbytte for regnskabsåret		264.781	447.995
Egenkapital		<u>2.544.749</u>	<u>2.727.963</u>
Udskudt skat	5	470.000	468.000
Hensatte forpligtelser		<u>470.000</u>	<u>468.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.977.336	6.505.074
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>5.977.336</u>	<u>6.505.074</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	529.611	525.555
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.562.946	2.460.588
Skyldig selskabsskat	7	78.000	85.000
Anden gæld		341.837	163.160
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.512.394</u>	<u>3.234.303</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.489.730</u>	<u>9.739.377</u>
Passiver		<u>12.504.479</u>	<u>12.935.340</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	2.199.968	447.995	2.727.963
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(447.995)	(447.995)
Årets resultat	0	0	264.781	264.781
Egenkapital ultimo	80.000	2.199.968	264.781	2.544.749

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	573.449	569.919
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(233.225)
	<u>573.449</u>	<u>336.694</u>

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	75.000	86.844
Renteomkostninger i øvrigt	97.431	80.606
	<u>172.431</u>	<u>167.450</u>

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	78.000	85.000
Ændring af udskudt skat	2.000	59.000
	<u>80.000</u>	<u>144.000</u>

	<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	16.098.383
Tilgange	142.588
Kostpris ultimo	<u>16.240.971</u>
Af- og nedskrivninger primo	(3.163.120)
Årets afskrivninger	(573.449)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(3.736.569)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>12.504.402</u>

5. Udskudt skat

I tilfælde af et salg af ejendommen, Industrivej 3 A til regnskabsmæssig værdi, påhviler der selskabet en ikke afsat latent skat på ca. 1,7 mio.kr.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	525.555	529.611	5.977.336	3.947.507
	525.555	529.611	5.977.336	3.947.507

7. Skyldig selskabsskat

Skyldig selskabsskat består af sambeskatningsbidrag, der afregnes med administrationsselskabet.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Villy Veirup A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld i Villy Veirup A/S er deponeret ejerpantebrev nom. 3.000 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.504 t.kr.