

## **Ejendomsselskabet Ribe ApS**

Industrivej 1  
6760 Ribe  
CVR-nr. 34073562

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.03.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Flemming Haulrik Madsen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <b><u>Side</u></b> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1                  |
| Ledelsespåtegning                   | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3                  |
| Ledelsesberetning                   | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2017          | 6                  |
| Balance pr. 31.12.2017              | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2017       | 9                  |
| Noter                               | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis            | 12                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Ribe ApS  
Industrivej 1  
6760 Ribe

CVR-nr.: 34073562  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Flemming Haulrik Madsen, formand  
Kate Munk Christensen  
Torben Madsen  
Per Zoëga-Nielsen  
Jesper Nissen Nielsen Nygaard

### Direktion

Torben Madsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 12.03.2018

### Direktion

Torben Madsen

### Bestyrelse

Flemming Haulrik Madsen  
formand

Kate Munk Christensen

Torben Madsen

Per Zoëga-Nielsen

Jesper Nissen Nielsen Nygaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ribe ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ribe ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 12.03.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19699

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 393 t.kr. mod 342 t.kr. i 2016.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |             | <b>1.410.167</b>          | <b>1.396.039</b>          |
| Af- og nedskrivninger                  |             | <u>(713.119)</u>          | <u>(713.119)</u>          |
| <b>Driftsresultat</b>                  |             | <b>697.048</b>            | <b>682.920</b>            |
| Andre finansielle omkostninger         | 1           | <u>(192.934)</u>          | <u>(242.532)</u>          |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | <b>504.114</b>            | <b>440.388</b>            |
| Skat af årets resultat                 | 2           | <u>(111.000)</u>          | <u>(98.000)</u>           |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b><u>393.114</u></b>     | <b><u>342.388</u></b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                           |                           |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret     |             | 0                         | 342.388                   |
| Overført resultat                      |             | <u>393.114</u>            | <u>0</u>                  |
|  |             | <b><u>393.114</u></b>     | <b><u>342.388</u></b>     |



**Balance pr. 31.12.2017**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Grunde og bygninger             |             | 14.098.156                | 14.811.275                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3           | <b>14.098.156</b>         | <b>14.811.275</b>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |             | <b>14.098.156</b>         | <b>14.811.275</b>         |
| Andre tilgodehavender           |             | 6.359                     | 3.425                     |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <b>6.359</b>              | <b>3.425</b>              |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <b>20.185</b>             | <b>465</b>                |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |             | <b>26.544</b>             | <b>3.890</b>              |
| <b>Aktiver</b>                  |             | <b>14.124.700</b>         | <b>14.815.165</b>         |

**Balance pr. 31.12.2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 80.000                    | 80.000                    |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 2.593.082                 | 2.199.968                 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret              |             | <u>0</u>                  | <u>342.388</u>            |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>2.673.082</u></b>   | <b><u>2.622.356</u></b>   |
| Udskudt skat                                       | 4           | <u>450.000</u>            | <u>460.000</u>            |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b><u>450.000</u></b>     | <b><u>460.000</u></b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | <u>6.274.130</u>          | <u>6.984.248</u>          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5           | <b><u>6.274.130</u></b>   | <b><u>6.984.248</u></b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 714.229                   | 709.016                   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 3.732.418                 | 3.670.057                 |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 121.000                   | 108.000                   |
| Anden gæld   |             | <u>159.841</u>            | <u>261.488</u>            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>4.727.488</u></b>   | <b><u>4.748.561</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>11.001.618</u></b>  | <b><u>11.732.809</u></b>  |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>14.124.700</u></b>  | <b><u>14.815.165</u></b>  |
| Eventualforpligtelser                              | 6           |                           |                           |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7           |                           |                           |

## Egenkapitalopgørelse for 2017

|                               | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|-------------------------------|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital<br>primo          | 80.000                                  | 2.199.968  | 342.388  | 2.622.356            |
| Udbetalt<br>ordinært udbytte  | 0                                       | 0  | (342.388)  | (342.388)            |
| Årets resultat                | 0                                       | 393.114  | 0  | 393.114              |
| <b>Egenkapital<br/>ultimo</b> | <b>80.000</b>                           | <b>2.593.082</b>   | <b>0</b>   | <b>2.673.082</b>     |

## Noter

|   | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|---|----------------|----------------|
|   | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| <b>1. Andre finansielle omkostninger</b>              |                |                |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 85.000         | 77.500         |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 107.930        | 165.032        |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 4              | 0              |
|   | <b>192.934</b> | <b>242.532</b> |

|                                  | <b>2017</b>    | <b>2016</b>   |
|----------------------------------|----------------|---------------|
|                                  | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>    |
| <b>2. Skat af årets resultat</b> |                |               |
| Aktuel skat                      | 121.000        | 108.000       |
| Ændring af udskudt skat          | (10.000)       | (10.000)      |
|                                  | <b>111.000</b> | <b>98.000</b> |

|                                     | <b>Grunde og<br/>bygninger</b> |
|-------------------------------------|--------------------------------|
|                                     | <b>kr.</b>                     |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>  |                                |
| Kostpris primo                      | 19.260.963                     |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>19.260.963</b>              |
| Af- og nedskrivninger primo         | (4.449.688)                    |
| Årets afskrivninger                 | (713.119)                      |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(5.162.807)</b>             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>14.098.156</b>              |

#### 4. Udskudt skat

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

## Noter

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2017<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2016<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2017<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|--|
| <b>5. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |  |  |  |  |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter             | 714.229  | 709.016  | 6.274.130  | 3.533.176                              |
|   | <b><u>714.229</u></b>  | <b><u>709.016</u></b>  | <b><u>6.274.130</u></b>                              | <b><u>3.533.176</u></b>                |

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ribe Holding ApS som administrationselskab. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.350 t.kr.

## 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 eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udleje af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien 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 rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### 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 alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring 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 |
|-----------|-------|

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### 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.

### 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, reguleret for betalt acontoskat.