



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET RIBE APS**  
**C/O NEXT MOBILITY RIBE A/S, INDUSTRIVEJ 1, 6760 RIBE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. april 2024

---

Flemming Haulrik Madsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Ribe ApS c/o Next Mobility Ribe A/S, Industrivej 1 6760 Ribe
	CVR-nr.: 34 07 35 62
	Stiftet: 18. november 2011
	Kommune: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Torben Madsen, formand Flemming Haulrik Madsen Jesper Nissen Nielsen Nygaard Kate Munk Christensen Per Zoëga-Nielsen
<b>Direktion</b>	Jesper Nissen Nielsen Nygaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Ribe 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 4. april 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jesper Nissen Nielsen Nygaard

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Torben Madsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Flemming Haulrik Madsen

\_\_\_\_\_  
Jesper Nissen Nielsen Nygaard

\_\_\_\_\_  
Kate Munk Christensen

\_\_\_\_\_  
Per Zoëga-Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ribe ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ribe ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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 4. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Harbo Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19699

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og drive ejendomme.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.156.332</b>	<b>3.944.195</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-2.305.545	-2.296.545
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.850.787</b>	<b>1.647.650</b>
Andre finansielle indtægter.....		14	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-1.015.223	-509.767
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>835.578</b>	<b>1.137.883</b>
Skat af årets resultat.....	2	-167.039	-258.953
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>668.539</b>	<b>878.930</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		668.539	878.930
<b>I ALT</b> .....		<b>668.539</b>	<b>878.930</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		39.427.442	41.732.987
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>39.427.442</b>	<b>41.732.987</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>39.427.442</b>	<b>41.732.987</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		37.238	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>37.238</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger.....		137.510	182.741
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>174.748</b>	<b>182.741</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>39.602.190</b>	<b>41.915.728</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		6.921.643	6.253.106
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.001.643</b>	<b>6.333.106</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		26.000	241.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>26.000</b>	<b>241.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		21.064.274	22.233.518
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>21.064.274</b>	<b>22.233.518</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.217.993	1.249.055
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.618	0
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse.....		9.334.020	11.075.388
Selskabsskat.....		320.834	214.000
Anden gæld.....		618.808	569.661
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.510.273</b>	<b>13.108.104</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>32.574.547</b>	<b>35.341.622</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>39.602.190</b>	<b>41.915.728</b>
 Eventualposter mv.	 5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	80.000	6.253.104	6.333.104
Forslag til resultatdisponering.....		668.539	668.539
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>80.000</b>	<b>6.921.643</b>	<b>7.001.643</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	372.834	314.000		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	9.205	-47		
Regulering af udskudt skat.....	-215.000	-55.000		
	<b>167.039</b>	<b>258.953</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023.....		56.694.258		
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>56.694.258</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		14.961.271		
Årets afskrivninger .....		2.305.545		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>17.266.816</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>39.427.442</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	21.064.274	0	16.496.225	22.233.518
	<b>21.064.274</b>	<b>0</b>	<b>16.496.225</b>	<b>22.233.518</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
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.				
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>6</b>
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.				
Til sikkerhed for bankengagement, der udgør 0 kr. på balancedagen, er deponeret ejerantebrev nom. 7.500 t.kr. i ejendomme.				
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 39.427 t.kr.				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ribe ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid
Bygninger.....	20 år

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.