

**Ribe Jern Ejendomme
A/S**
Saltgade 11
6760 Ribe
CVR-nr. 34889236

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.04.2018

Dirigent

Navn: Johannes Huus Bogh

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ribe Jern Ejendomme A/S
Saltgade 11
6760 Ribe

CVR-nr.: 34889236

Stiftet: 19.12.2012

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Johannes Huus Bogh, formand

Kim Baarsøe

Thomas Bech Sandholdt

Thomas Lyngsø Helt

Vagn Holst Sørensen

Bjarke Holst Sørensen

Lars Zülau Henriksen

Direktion

Michael Boel Olesen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postbox 200

6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ribe Jern Ejendomme A/S.

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 12.04.2018

Direktion

Michael Boel Olesen
direktør

Bestyrelse

Johannes Huus Bogh
formand

Kim Baarsøe

Thomas Bech Sandholdt

Thomas Lyngsø Helt

Vagn Holst Sørensen

Bjarke Holst Sørensen

Lars Zülau Henriksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ribe Jern Ejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ribe Jern Ejendomme A/S 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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 12.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24824

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom for Ribe Business Group koncernen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 858 t.kr.

Det forventes, at selskabet i 2018 gennemfører en fusion med søsterselskabet, Hudevad Care A/S.

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> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		6.276	6.127
Af- og nedskrivninger	1	<u>(2.571)</u>	<u>(2.487)</u>
Driftsresultat		3.705	3.640
Andre finansielle indtægter	2	412	66
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(3.018)</u>	<u>(2.783)</u>
Resultat før skat		1.099	923
Skat af årets resultat	4	<u>(241)</u>	<u>(203)</u>
Årets resultat		858	720
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>858</u>	<u>720</u>
		858	720

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		66.692	68.513
Materielle anlægsaktiver	5	66.692	68.513
 Anlægsaktiver		 66.692	 68.513
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.879	224
Andre tilgodehavender		0	117
Tilgodehavender		5.899	341
 Omsætningsaktiver		 5.899	 341
 Aktiver		 72.591	 68.854

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Virksomhedskapital	6	500	500
Reserve for opskrivninger		3.230	3.366
Overført overskud eller underskud		<u>16.029</u>	<u>15.035</u>
Egenkapital		<u>19.759</u>	<u>18.901</u>
Udskudt skat	7	<u>864</u>	<u>898</u>
Hensatte forpligtelser		<u>864</u>	<u>898</u>
Ansvarlig lånekapital	8	22.500	22.500
Gæld til realkreditinstitutter		<u>19.305</u>	<u>21.969</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>41.805</u>	<u>44.469</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.758	2.828
Bankgæld		1.089	1.054
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.636	29
Skyldig selskabsskat		275	270
Anden gæld		<u>405</u>	<u>405</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.163</u>	<u>4.586</u>
Gældsforpligtelser		<u>51.968</u>	<u>49.055</u>
Passiver		<u>72.591</u>	<u>68.854</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for opskriv- ninger t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	500	3.366	15.035	18.901
Overført til reserver	0	(136)	136	0
Årets resultat	0	0	858	858
Egenkapital ultimo	500	3.230	16.029	19.759

Noter

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.571	2.487
	2.571	2.487
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	390	66
Øvrige finansielle indtægter	22	0
	412	66
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.520	2.262
Renteomkostninger i øvrigt	498	512
Øvrige finansielle omkostninger	0	9
	3.018	2.783
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	275	270
Ændring af udskudt skat	(34)	(67)
	241	203

Noter

	Grunde og bygninger t.kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	73.470
Tilgange	750
Kostpris ultimo	74.220
Opskrivninger primo	4.367
Opskrivninger ultimo	4.367
Af- og nedskrivninger primo	(9.324)
Årets afskrivninger	(2.571)
Af- og nedskrivninger ultimo	(11.895)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	66.692
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	62.675

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominel værdi t.kr.
6. Virksomhedskapital			
Aktier	500	1000	500
	500		500

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	906	945
Gældsforpligtelser	(42)	(47)
	864	898

8. Ansvarlig lånekapital

Selskabet har modtaget ansvarlig lånekapital med hovedstol 22.500 t.kr., der forrentes med 10% p.a. Den ansvarlige lånekapital står tilbage for almindelige kreditorer, således at lånekapitalen først fyldestgøres, når øvrige kreditorer er fyldestgjorte, men således at lånekapitalen fyldestgøres forud for indskudskapitalen. Lånet kan ikke opsiges af långiver og henstår afdragsfrit indtil 2021, hvorefter halvårlig afdrag påbegyndes.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	22.500	20.500
Gæld til reakreditinstitutter	2.758	2.828	19.305	7.225
	2.758	2.828	41.805	27.725

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ribe Business Group A/S 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 sambesakttede selskaber.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er deponeret ejerpantebreve på 1.083 t.kr.

Til sikring af tredjemands kaution over for søsterselskaber Ribe Jernindustri A/S er udstedt ejerpantebrev på 5.500 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 66.692 t.kr.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for søsterselskabet Ribe Jernindustri A/S' bankgæld. Gælden udgjorde pr. 31.12.2017 i alt 38.622 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 i al væsentlighed aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter periodens fakturerede huslejer, der indtægtsføres for den periode lejen vedrører. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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 Ribe Business Group A/S og dette selskabs 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 tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivningen sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige mæglervurderinger af dagsværdien.

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.

Alle finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Bygninger

25 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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 proventuet 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, der er reguleret for betalt acontoskat.