

## **Ribe Jern Ejendomme A/S**

Saltgade 11

6760 Ribe

CVR-nr. 34889236

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Johannes Huus Bogh

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ribe Jern Ejendomme A/S  
Saltgade 11  
6760 Ribe

CVR-nr.: 34889236

Stiftet: 19.12.2012

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Johannes Huus Bogh, formand  
Kim Baarsøe  
Thomas Bech Sandholdt  
Thomas Lyngsø Helt  
Vagn Holst Sørensen  
Bjarke Holst Sørensen

### Direktion

Michael Boel Olesen, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 29.05.2017

### Direktion

Michael Boel Olesen  
direktør

### Bestyrelse

Johannes Huus Bogh  
formand

Kim Baarsøe

Thomas Bech Sandholdt

Thomas Lyngsø Helt

Vagn Holst Sørensen

Bjarke Holst Sørensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ribe Jern Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ribe Jern Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bedviste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 revision 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 revisionen 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 29.05.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor

Palle Jensen  
statsautoriseret revisor

## 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 720 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2016

	<b>Note</b>	<b>2016 t.kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.127</b>	<b>6.042</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(2.487)</u>	<u>(2.285)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.640</b>	<b>3.757</b>
Andre finansielle indtægter	2	66	190
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(2.783)</u>	<u>(2.941)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>923</b>	<b>1.006</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(203)</u>	<u>(236)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>720</u></b>	<b><u>770</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>720</u>	<u>770</u>
		<b><u>720</u></b>	<b><u>770</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		68.513	68.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>68.513</b>	<b>68.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>68.513</b>	 <b>68.000</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		224	5.454
Andre tilgodehavender		117	143
<b>Tilgodehavender</b>		<b>341</b>	<b>5.597</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>0</b>	 <b>5</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>341</b>	 <b>5.602</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>68.854</b>	 <b>73.602</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500	500
Reserve for opskrivninger		3.366	3.407
Overført overskud eller underskud		<u>15.035</u>	<u>14.274</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>18.901</u></b>	<b><u>18.181</u></b>
Udskudt skat	7	<u>898</u>	<u>965</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>898</u></b>	<b><u>965</u></b>
Ansvarlig lånekapital	8	22.500	22.500
Gæld til realkreditinstitutter		<u>21.970</u>	<u>24.757</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>44.470</u></b>	<b><u>47.257</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.828	2.769
Bankgæld		1.054	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		29	3.802
Skyldig selskabsskat		270	236
Anden gæld		<u>404</u>	<u>392</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.585</u></b>	<b><u>7.199</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>49.055</u></b>	<b><u>54.456</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>68.854</u></b>	<b><u>73.602</u></b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital t.kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	500	3.407	14.274	18.181
Overført til reserver	0	(41)	41	0
Årets resultat	0	0	720	720
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>3.366</b>	<b>15.035</b>	<b>18.901</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.487	2.285
	<b>2.487</b>	<b>2.285</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	66	147
Øvrige finansielle indtægter	0	43
	<b>66</b>	<b>190</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.262	2.339
Renteomkostninger i øvrigt	512	602
Øvrige finansielle omkostninger	9	0
	<b>2.783</b>	<b>2.941</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	270	236
Ændring af udskudt skat	(67)	0
	<b>203</b>	<b>236</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger t.kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	70.470
Tilgange	3.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>73.470</b>
Opskrivninger primo	4.367
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.367</b>
Af- og nedskrivninger primo	(6.837)
Årets afskrivninger	(2.487)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(9.324)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>68.513</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	<b>64.147</b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi t.kr.</b>	<b>Nominel værdi t.kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Aktier	500	1000	500
	<b>500</b>		<b>500</b>

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	<b>2016 t.kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>7. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	945	965
Gældsforpligtelser	(47)	0
	<b>898</b>	<b>965</b>

## 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

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år t.kr.</b>
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital	0	0	22.500	21.500
Gæld til reakreditinstitutter	2.828	2.769	21.970	9.916
	<b>2.828</b>	<b>2.769</b>	<b>44.470</b>	<b>31.416</b>

### 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.

### 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 overfor søsterselskaber Ribe Jernindustri A/S er udstedt ejerpantebrev på 5.500 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 68.513 t.kr.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for søsterselskabet Ribe Jernindustri A/S' bankgæld. Gælden udgjorde pr. 31.12.2016 i alt 28.418 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. 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 Jern Holding 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.

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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