

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

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Johannes Huus Bogh

## 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**

Ribe Jern Ejendomme A/S  
Saltgade 11  
6760 Ribe

CVR-nr.: 34889236

Stiftet: 19.12.2012

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Johannes Huus Bøgh, formand

Kim Baarsøe

Thomas Bech Sandholt

Thomas Lyngsø Helt

Vagn Holst Sørensen

Bjarke Holst Sørensen

### **Direktion**

Michael Boel Olesen, direktør

### **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 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. 31.12.2015 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 04.04.2016

### Direktion

Michael Boel Olesen  
direktør

### Bestyrelse

Johannes Huus Bogh  
formand

Kim Baarsøe

Thomas Bech Sandholt

Thomas Lyngsø Helt

Vagn Holst Sørensen

Bjarke Holst Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

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

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ribe Jern Ejendomme A/S 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 tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Esbjerg, den 04.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor

Palle H. Jensen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom for Ribe Jern Holding A/S koncernen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et overskud på 770 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.

### 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. Nettoomsætning 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 mv.

#### 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 mv.

### 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 afskrives ikke på grunde. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:



## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

25 år

### 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 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 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 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.042</b>	<b>6.022</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(2.285)</u>	<u>(2.285)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.757</b>	<b>3.737</b>
Andre finansielle indtægter	2	190	49
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(2.941)</u>	<u>(2.968)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>1.006</b>	<b>818</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>(236)</u>	<u>(200)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>770</u></b>	<b><u>618</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>770</u>	<u>618</u>
		<b><u>770</u></b>	<b><u>618</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		68.000	65.918
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>68.000</u>	<u>65.918</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		<u>68.000</u>	<u>65.918</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.454	4.949
Andre tilgodehavender		143	371
<b>Tilgodehavender</b>		<u>5.597</u>	<u>5.320</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		<u>5</u>	<u>19</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		<u>5.602</u>	<u>5.339</u>
 <b>Aktiver</b>		<u>73.602</u>	<u>71.257</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500	500
Reserve for opskrivninger		3.407	0
Overført overskud eller underskud		<u>14.274</u>	<u>13.504</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>18.181</u></b>	<b><u>14.004</u></b>
Udskudt skat	7	<u>965</u>	<u>5</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>965</u></b>	<b><u>5</u></b>
Ansvarlig lånekapital	8	22.500	22.500
Gæld til realkreditinstitutter		<u>24.757</u>	<u>27.569</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>47.257</u></b>	<b><u>50.069</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.769	2.706
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.802	3.973
Skyldig selskabsskat		236	201
Anden gæld		<u>392</u>	<u>299</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.199</u></b>	<b><u>7.179</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>54.456</u></b>	<b><u>57.248</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>73.602</u></b>	<b><u>71.257</u></b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Reserve for opskrivnin- ger t.kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler under- skud t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	500	0	13.504	14.004
Årets opskrivninger	0	4.367	0	4.367
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(960)	0	(960)
Årets resultat	0	0	770	770
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>3.407</b>	<b>14.274</b>	<b>18.181</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.285	2.285
	<b>2.285</b>	<b>2.285</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	147	49
Øvrige finansielle indtægter	43	0
	<b>190</b>	<b>49</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.339	2.269
Renteomkostninger i øvrigt	602	699
	<b>2.941</b>	<b>2.968</b>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	236	200
	<b>236</b>	<b>200</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger t.kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	70.470
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>70.470</b>
Årets opskrivninger	4.367
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.367</b>
Af- og nedskrivninger primo	(4.552)
Årets afskrivninger	(2.285)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(6.837)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>68.000</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiv ikke var opskrevet	<b>63.634</b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi t.kr.</b>	<b>Nominal værdi t.kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Aktier	500	1.000	500
	<b>500</b>		<b>500</b>

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	<b>2015 t.kr.</b>	<b>2014 t.kr.</b>
<b>7. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	965	5
	<b>965</b>	<b>5</b>

## 8. Ansvarlig lånekapital

Selskabet har modtaget ansvarlig lånekapital med hovedstol 22.500 t.kr. 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 halvårlige afdrag påbegyndes.

## Noter

	<b>Forfald in- den for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald in- den for 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald ef- ter 12 måne- der 2015 t.kr.</b>	<b>Restgæld ef- ter 5 år t.kr.</b>
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital	0	0	22.500	22.500
Gæld til realkreditinstitutter	2.769	2.706	24.757	13.040
	<b>2.769</b>	<b>2.706</b>	<b>47.257</b>	<b>35.540</b>

## 10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ribe Jern Holding A/S som administrationsselskab. 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.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 68.000 t.kr.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for søsterselskabet Ribe Jernindustri A/S' bankgæld. Gælden udgjorde pr. 31.12.2015 i alt 30.559 t.kr.

Til sikring af tredjemands kaution overfor søsterselskabet Ribe Jernindustri A/S er udstedt ejerpantebrev på 5.500 t.kr.

## 12. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Ribe Jern Holding A/S, Ribe