

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

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2019

Dirigent

Navn: Michael Boel Olesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	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: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Kim Baarsøe
Bjarke Holst Sørensen
Vagn Holst Sørensen
Thomas Lyngsø Helt
Thomas Bech Sandholdt
Lars Zülau Henriksen
Johannes Huus Bogh

Direktion

Michael Boel Olesen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 31.05.2019

Direktion

Michael Boel Olesen

Bestyrelse

Kim Baarsøe

Bjarke Holst Sørensen

Vagn Holst Sørensen

Thomas Lyngsø Helt

Thomas Bech Sandholdt

Lars Zülau Henriksen

Johannes Huus Bogh

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ribe Jern Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ribe Jern Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Overtrædelse af bogføringslovgivningens bestemmelser

Selskabet har i forbindelse med konkursen af dattervirksomheden, Saltgade 13 A/S under konkurs mistet sin bogføring for perioden før 1. januar 2018, hvorfor bogføringsloven ikke er overholdt. Ledelsen kan som følge heraf ifalde ansvar.

Esbjerg, den 31.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 584 t.kr. Ledelsen anser året resultat for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		6.090	6.275
Personaleomkostninger	1	(67)	0
Af- og nedskrivninger	2	<u>(2.601)</u>	<u>(2.571)</u>
Driftsresultat		3.422	3.704
Andre finansielle indtægter	3	285	413
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(2.952)</u>	<u>(3.018)</u>
Resultat før skat		755	1.099
Skat af årets resultat	5	<u>(171)</u>	<u>(241)</u>
Årets resultat		<u>584</u>	<u>858</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>584</u>	<u>858</u>
		<u>584</u>	<u>858</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		64.896	66.692
Materielle anlægsaktiver	6	64.896	66.692
 Anlægsaktiver		 64.896	 66.692
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.007	20
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.559	5.878
Tilgodehavender		8.566	5.898
 Omsætningsaktiver		 8.566	 5.898
 Aktiver		 73.462	 72.590

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Virksomhedskapital	7	500	500
Reserve for opskrivninger		2.996	3.230
Overført overskud eller underskud		<u>16.847</u>	<u>16.029</u>
Egenkapital		<u>20.343</u>	<u>19.759</u>
Udskudt skat	8	<u>839</u>	<u>864</u>
Hensatte forpligtelser		<u>839</u>	<u>864</u>
Ansvarlig lånekapital	9	22.500	22.500
Gæld til realkreditinstitutter		<u>16.580</u>	<u>19.305</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>39.080</u>	<u>41.805</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	2.733	2.758
Bankgæld		3.207	1.089
Leverandører af varer og tjenesteydelser		997	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.368	5.635
Skyldig selskabsskat		196	275
Anden gæld		599	405
Periodeafgrænsningsposter		<u>100</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.200</u>	<u>10.162</u>
Gældsforpligtelser		<u>52.280</u>	<u>51.967</u>
Passiver		<u>73.462</u>	<u>72.590</u>
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for opskriv- ninger t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	500	3.230	16.029	19.759
Overført til reserver	0	(234)	234	0
Årets resultat	0	0	584	584
Egenkapital ultimo	500	2.996	16.847	20.343

Noter

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	67	0
	67	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.601	2.571
	2.601	2.571
	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	262	390
Øvrige finansielle indtægter	23	23
	285	413
	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.475	2.520
Renteomkostninger i øvrigt	477	498
	2.952	3.018
	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	196	275
Ændring af udskudt skat	(25)	(34)
	171	241

Noter

	Grunde og bygninger t.kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	74.220
Tilgange	<u>805</u>
Kostpris ultimo	<u>75.025</u>
Opskrivninger primo	<u>4.367</u>
Opskrivninger ultimo	<u>4.367</u>
Af- og nedskrivninger primo	(11.895)
Årets afskrivninger	<u>(2.601)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(14.496)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>64.896</u>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	<u>61.032</u>

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominel værdi t.kr.
7. Virksomhedskapital			
Aktier	<u>500</u>	1000	<u>500</u>
	<u>500</u>		<u>500</u>

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	874	906
Gældsforpligtelser	<u>(35)</u>	<u>(42)</u>
	<u>839</u>	<u>864</u>

9. Ansvarlig lånekapital

Selskabet har modtaget ansvarlig lånekapital med hovedstol på 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 2018 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
10. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	22.500	19.500
Gæld til reakreditinstitutter	<u>2.733</u>	<u>2.758</u>	<u>16.580</u>	<u>4.819</u>
	<u>2.733</u>	<u>2.758</u>	<u>39.080</u>	<u>24.319</u>

11. 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 sambeskattede selskaber.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er der deponeret ejerpantebreve med nominel værdi på 33.583 t.kr. med sikkerhed i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for tredjemands kaution over for Saltgade 13 A/S under konkurs er udstedt ejerpantebrev på 5.500 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 64.872 t.kr.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldner kaution for Saltgade 13 A/S under konkurs' bankgæld.

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

Nettoomsætningen omfatter periodens fakturerede huslejer, der indtægtsføres for den periode lejen vedrører. 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 administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelseshonorar og dertilhørende omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger 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.

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 dets danske datterselskaber. 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 opskrivninger og akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivningen sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige mæglervurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

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	25 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.