



## Ribe Jern Ejendomme A/S

Skolegade 85, 4.  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 34889236

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.05.2020

---

**Michael Boel Olesen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ribe Jern Ejendomme A/S

Skolegade 85, 4.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 34889236

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Kim Baarsøe, formand

Thomas Lyngsø Helt

Thomas Bech Sandholdt

Vagn Holst Sørensen

Bjarke Holst Sørensen

## Direktion

Michael Boel Olesen, adm. dir

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 25.05.2020

## Direktion

**Michael Boel Olesen**

adm. dir

## Bestyrelse

**Kim Baarsøe**

formand

**Thomas Lyngsø Helt**

**Thomas Bech Sandholdt**

**Vagn Holst Sørensen**

**Bjarke Holst Sørensen**

# 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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

### **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 25.05.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jørn Jepsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 679 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for værende ikke tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.767</b>	<b>6.090</b>
Personaleomkostninger	1	(63)	(67)
Af- og nedskrivninger		(2.633)	(2.601)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.071</b>	<b>3.422</b>
Andre finansielle indtægter	2	242	285
Andre finansielle omkostninger	3	(3.148)	(2.952)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(835)</b>	<b>755</b>
Skat af årets resultat	4	156	(171)
<b>Årets resultat</b>		<b>(679)</b>	<b>584</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(679)	584
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(679)</b>	<b>584</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Grunde og bygninger		63.009	64.895
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>63.009</b>	<b>64.895</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>63.009</b>	<b>64.895</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		207	1.007
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.257	7.559
Periodeafgrænsningsposter		7	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.471</b>	<b>8.566</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.471</b>	<b>8.566</b>
<b>Aktiver</b>		<b>69.480</b>	<b>73.461</b>

**Passiver**

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Virksomhedskapital		500	500
Reserve for opskrivninger		2.762	2.996
Overført overskud eller underskud		16.402	16.847
<b>Egenkapital</b>		<b>19.664</b>	<b>20.343</b>
Udskudt skat		683	839
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>683</b>	<b>839</b>
Ansvarlig lånekapital	6	22.500	22.500
Gæld til realkreditinstitutter		13.752	16.580
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>36.252</b>	<b>39.080</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	2.798	2.733
Bankgæld		9.620	3.207
Leverandører af varer og tjenesteydelser		277	997
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.369
Skyldig selskabsskat		0	196
Anden gæld		186	597
Periodeafgrænsningsposter		0	100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.881</b>	<b>13.199</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>49.133</b>	<b>52.279</b>
<b>Passiver</b>		<b>69.480</b>	<b>73.461</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for opskrivninger t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	500	2.996	16.847	20.343
Overført til reserver	0	(234)	234	0
Årets resultat	0	0	(679)	(679)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>2.762</b>	<b>16.402</b>	<b>19.664</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	63	67
	<b>63</b>	<b>67</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	210	262
Øvrige finansielle indtægter	32	23
	<b>242</b>	<b>285</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.312	2.475
Renteomkostninger i øvrigt	836	477
	<b>3.148</b>	<b>2.952</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	0	196
Ændring af udskudt skat	(156)	(25)
	<b>(156)</b>	<b>171</b>

## 5 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger t.kr.</b>
Kostpris primo	75.025
Tilgange	746
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>75.771</b>
Opskrivninger primo	4.367
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.367</b>
Af- og nedskrivninger primo	(14.496)
Årets afskrivninger	(2.633)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(17.129)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>63.009</b>

## 6 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.

## 7 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019 t.kr.</b>
Ansvarlig lånekapital	0	0	22.500	18.500
Gæld til realkreditinstitutter	2.798	2.733	13.752	1.743
	<b>2.798</b>	<b>2.733</b>	<b>36.252</b>	<b>20.243</b>

## 8 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.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 33.383 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 63.009 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 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. Nettoomsætningen 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.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**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 tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning 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 aktiver 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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.



**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.

**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.