



Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Statsautoriseret revisor

## RIBERS ApS

Tietgens Alle 70, st

5230 Odense M

CVR-nr. 35396446

## Årsrapport for 2017

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. april 2018

---

Morten Riber Larsen  
Dirigent

### **HAST**

Godkendt revisionsanpartsselskab,  
Statsautoriseret revisor

Palægade 3, 4 th.  
DK-1261 København K

CVR-nr.: 36482168

T: +45 87 800 100

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**RIBERS ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for RIBERS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 27. marts 2018

### **Direktion**

Morten Riber Larsen  
Direktør

**RIBERS ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i RIBERS ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for RIBERS ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København K, den 27. marts 2018

**HAST Godkendt Revisionsanpartsselskab,**

**Statsautoriseret revisor**

CVR-nr. 36482168

Erling Fogh

Statsautoriseret revisor

mne9270

**RIBERS ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	RIBERS ApS Tietgens Alle 70, st 5230 Odense M
CVR-nr.	35396446
Stiftelsesdato	30. juni 2013
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Morten Riber Larsen, Direktør
<b>Revisor</b>	HAST Godkendt Revisionsanpartsselskab, Statsautoriseret revisor Palægade 3, 4. th 1261 København K CVR-nr.: 36482168

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 367.053, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 14.843.554, og en egenkapital på kr. 4.828.931.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år med mindre resultatforbedring..

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling i den senest offentliggjorte årsrapport

Årets resultat er tilfredsstillende og følger det budgetterede resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for RIBERS ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	100 år	25,3%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger: 100 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.066.379</b>	<b>907.112</b>
Personaleomkostninger	1	-200.000	-180.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-111.082	-111.082
<b>Driftsresultat</b>		<b>755.297</b>	<b>616.030</b>
Andre finansielle indtægter		17	0
Finansielle omkostninger		-300.143	-311.630
<b>Resultat før skat</b>		<b>455.171</b>	<b>304.400</b>
Skat af årets resultat	2	-88.118	-66.967
<b>Årets resultat</b>		<b>367.053</b>	<b>237.433</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		52.900	51.700
Overført resultat		314.153	185.733
<b>Resultatdisponering</b>		<b>367.053</b>	<b>237.433</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		14.320.390	14.431.472
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.320.390</b>	<b>14.431.472</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.320.390</b>	<b>14.431.472</b>
Andre tilgodehavender		5.497	12.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.497</b>	<b>12.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>517.667</b>	<b>198.505</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>523.164</b>	<b>210.505</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.843.554</b>	<b>14.641.977</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.696.031	4.381.875
Udbytte for regnskabsåret		52.900	51.700
<b>Egenkapital</b>	3	<b>4.828.931</b>	<b>4.513.575</b>
Hensættelser til udskudt skat		816.252	718.642
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>816.252</b>	<b>718.642</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.929.203	7.193.551
Gældsbrief Emilie ApS		1.130.988	1.162.883
Deposita		536.618	514.548
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>8.596.809</b>	<b>8.870.982</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		304.728	300.966
Anden gæld		13.750	17.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	5	283.084	220.312
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>601.562</b>	<b>538.778</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.198.371</b>	<b>9.409.760</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.843.554</b>	<b>14.641.977</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	200.000	180.000
	<b>200.000</b>	<b>180.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-97.610	-66.967
Skat af årets resultat	9.492	0
	<b>-88.118</b>	<b>-66.967</b>

**3. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	alt
Egenkapital primo	80.000	4.381.875	51.700	4.513.575
Betalt udbytte i regnskabsåret			-51.700	-51.700
Forslag til årets resultatdisponering		314.156	52.900	367.056
	<b>80.000</b>	<b>4.696.031</b>	<b>52.900</b>	<b>4.828.931</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.929.203	272.833	5.783.292
Deposita	536.618		536.618
Gældsbrev Emilie ApS	1.130.988	31.895	993.549
	<b>8.596.809</b>	<b>304.728</b>	<b>7.313.459</b>

**5. Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse**

Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse kr. 283.084 afdrages under hensyntagen til, at Ribers ApS har et tilstrækkeligt likviditetsberedskab. Der er ikke stillet sikkerhed for gælden og årets tilskrevne renter udgør kr. 4.844.

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for realkreditlån i dlr kredit A/S og gældsbrev kr. 8.364.919 pr. 31. december 2017 er der givet pant i investeringsejendomme til regnskabsmæssig værdi kr. 14.320.390..

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med bank er der deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 650.000 med pant i investeringsejendomme til regnskabsmæssig værdi kr. 14.320.390.

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen udover ovennævnte.