

HAST GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB

Statsautoriseret revisor (CVR-nr. 36 48 21 68)

Palægade 3, 4. th., 1261 København K

Telefon: 40 16 59 84

RIBERS ApS

Tietgens Alle 70, st

5230 Odense M

CVR-nr. 35396446

Årsrapport for 2015

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. juni 2016

Morten Riber Larsen
Dirigent

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 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 31. maj 2016

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 2015 - 31. december 2015 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 31. maj 2016

HAST Godkendt Revisionsanpartsselskab,

Statsautoriseret revisor

CVR-nr. 36482168

Erling Fogh

Statsautoriseret revisor

RIBERS ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	RIBERS ApS Tietgens Alle 70, st 5230 Odense M
CVR-nr.	35396446
Stiftelsesdato	30. juni 2013
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Morten Riber Larsen, Direktør
Revisor	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.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -166.728, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 14.636.883, og en egenkapital på kr. 4.276.142.

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 forbedret resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for RIBERS ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år vedrørende nedennævnte.

Ændret regnskabspraksis, skøn

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- I forbindelse med skattefri virksomhedsomdanning pr. 1. januar 2013 var grunde og bygninger oprindelig medtaget til anskaffessummen kr. 7.257.094 i åbningsbalancen pr. 1. januar 2013, hvilket er ændret med godkendelse fra SKAT, således at de er medtaget i åbningsbalancen pr. 1. januar 2013 til den offentlige ejendomsvurdering kr. 12.290.000. Dette medfører, at anskaffessummen forhøjes med kr. 5.032.906 og egenkapitalen forhøjes med kr. 3.925.386.

De regnskabsmæssige afskrivninger er således forhøjet med kr. 37.582 til kr. 111.082.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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 i resultatopgørelsen alle 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører, således der reguleres for forudbetalt og tilgodehavende leje.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	25 - 50%
Der afskrives ikke på grunde.		

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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 acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.064.613	1.005.229
Personaleomkostninger	1	-65.367	-375.272
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-111.082	-111.082
Driftsresultat		888.164	518.875
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		13.907	40.323
Finansielle indtægter		1.016	6.200
Finansielle omkostninger		-1.509.125	-1.294.462
Resultat før skat		-606.039	-729.064
Skat af årets resultat	2	439.309	-5.834
Årets resultat		-166.730	-734.898
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-166.728	-734.898
		-166.728	-734.898

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	14.542.554	14.653.636
Materielle anlægsaktiver		14.542.554	14.653.636
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	456.276
Finansielle anlægsaktiver		0	456.276
Anlægsaktiver		14.542.554	15.109.912
Andre tilgodehavender		0	50.435
Tilgodehavender		0	50.435
Likvide beholdninger		94.330	294.608
Omsætningsaktiver		94.330	345.043
Aktiver		14.636.883	15.454.955

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		5.059.828	5.059.828
Overført resultat		-863.686	-696.958
Egenkapital	4	4.276.142	4.442.870
Hensættelser til udskudt skat		651.675	1.090.984
Hensatte forpligtelser		651.675	1.090.984
Gæld til realkreditinstitutter		7.456.182	6.885.741
Gældsbrief Emilie ApS		1.193.849	1.223.914
Deposita		512.582	494.049
Langfristede gældsforpligtelser	5	9.162.614	8.603.704
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		293.188	267.971
Gæld til banker		0	57.244
Anden gæld		17.500	630.556
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6	235.765	361.626
Kortfristede gældsforpligtelser		546.453	1.317.397
Gældsforpligtelser		9.709.066	9.921.101
Passiver		14.636.883	15.454.955
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2015	2014
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	64.910	374.910
Omkostninger til social sikring	457	362
	65.367	375.272
2. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skatteaktiv	0	5.834
Regulering af udskudt skat	-439.309	0
	-439.309	5.834
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	14.875.800	14.875.800
Kostpris ultimo	14.875.800	14.875.800
Af- og nedskrivninger primo	-222.164	-111.082
Årets afskrivninger	-111.082	-111.082
Af- og nedskrivninger ultimo	-333.246	-222.164
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.542.554	14.653.636

-Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 15.160.000 og grundværdien udgør kr. 2.219.200.

4. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overkurs ved emmission	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	80.000	1.134.442	-638.330	576.112
Regulering pr. 01.01.2013 som følge af ændret vurdering af anskaffels- sum på grunde og bygninger	0	0	0	0
Ændring i udskudt for 2013 og 2014	0	3.925.386	0	3.925.386
Ændring af årets resultat for 2013	0	0	16.536	16.536
Ændring af årets resultat for 2014	0	0	-37.582	-37.582
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	-37.582	-37.582
	80.000	5.059.828	-863.686	4.276.142

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.456.182	263.124	6.378.505
Gældsbrief Emilie ApS	1.193.849	30.064	1.064.299
Deposita	512.582	0	512.582
	9.162.613	293.188	7.955.386

Noter

2015

2014

6. Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse

Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse kr. 235.765 afdrages under hensyntagen til, at Ribers ApS har et tilstrækkeligt likviditetsberedskab.

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån i DLR, restgæld pr. 31 december 2014 tkr. 7.695 er der givet pant i grunde og bygninger..

Til sikkerhed for erhvert mellemværende med bank er der deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 650.000 med pant i grunde og bygninger.. Ejerpantebreve nom. kr. 650.000 ligger til Ribers ApS´ disposition.