



Godkendt Revisionsanpartsselskab
Statsautoriseret revisor

RIBERS ApS

Tietgens Alle 70, st

5230 Odense M

CVR-nr. 35396446

Årsrapport for 2016

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. juni 2017

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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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 8. juni 2017

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 2016 - 31. december 2016 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 8. juni 2017

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 2016 - 31. december 2016
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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 237.433, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 14.629.977, og en egenkapital på kr. 4.513.575.

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 2016 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

	Brugstid	Restværdi
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	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		907.112	1.064.615
Personaleomkostninger	1	-180.000	-65.367
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-111.082	-111.082
Driftsresultat		616.030	888.166
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	13.907
Andre finansielle indtægter		0	1.015
Finansielle omkostninger	2	-311.630	-1.509.125
Resultat før skat		304.400	-606.037
Skat af årets resultat	3	-66.967	439.309
Årets resultat		237.433	-166.728
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		51.700	0
Overført resultat		185.733	-166.728
Resultatdisponering		237.433	-166.728

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	14.431.472	14.542.554
Materielle anlægsaktiver		14.431.472	14.542.554
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	-1
Finansielle anlægsaktiver		0	-1
Anlægsaktiver		14.431.472	14.542.553
Likvide beholdninger		198.505	94.330
Omsætningsaktiver		198.505	94.330
Aktiver		14.629.977	14.636.883

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		0	5.059.828
Overført resultat		4.381.875	-863.686
Udbytte for regnskabsåret		51.700	0
Egenkapital	5	4.513.575	4.276.142
Hensættelser til udskudt skat		718.642	651.675
Hensatte forpligtelser		718.642	651.675
Gæld til realkreditinstitutter		7.193.551	7.456.180
Gældsbrief Emilie ApS		1.162.883	1.193.849
Deposita		514.548	512.582
Langfristede gældsforpligtelser	6	8.870.982	9.162.611
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		300.966	293.188
Anden gæld		17.500	17.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	7	208.312	235.767
Kortfristede gældsforpligtelser		526.778	546.455
Gældsforpligtelser		9.397.760	9.709.066
Passiver		14.629.977	14.636.883
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2016	2015
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	180.000	64.910
Andre omkostninger til social sikring	0	457
	180.000	65.367
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	311.630	1.509.125
	311.630	1.509.125
3. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-66.967	439.309
	-66.967	439.309
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	14.875.800	14.875.800
Kostpris ultimo	14.875.800	14.875.800
Af- og nedskrivninger primo	-333.246	-222.164
Årets afskrivninger	-111.082	-111.082
Af- og nedskrivninger ultimo	-444.328	-333.246
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.431.472	14.542.554

5. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapi tal	Overkurs ved emission	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	80.000	5.059.828	-863.686	0	4.276.142
Overførsel		-5.059.828	5.059.828		0
Forslag til årets resultatdisponering			185.733	51.700	237.433
	80.000	0	4.381.875	51.700	4.513.575

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	7.193.551	270.000	6.113.505
Deposita	514.548		514.548
Gældsbrev Emilie ApS	1.162.883	30.966	1.032.799
	8.870.982	300.966	7.660.852

Noter

7. Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse

Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse kr. 208.312 afdrages under hensyntagen til, at Ribers ApS har et tilstrækkeligt likviditetsberedskab.

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån i dlr kredit A/S og gældsbev. kr. 8.657.397 pr. 31. december 2016 er der givet pant i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med bank er der deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 650.000 med pant i investeringsejendomme. Ejerpantebreve nom. kr. ligger til Ribers ApS' disposition.

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