

**Ripas A/S
c/o Helge Olander
Tuborg Sundpark 1, 1.tv.
2900 Hellerup**

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2017 til 31. december 2017**

CVR-nr.: 21674095

19. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2018

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab	Ripas A/S c/o Helge Olander Tuborg Sundpark 1, 1.tv. 2900 Hellerup CVR-nr.: 21674095
Direktion	Helge Olander
Regnskabsår	1. januar 2017 til 31. december 2017
Bestyrelse	Helge Olander, formand Michael Lynge Pedersen Morten Møller Olander
Revisor	Kvist Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab CPH Business Park Stamholmen 153, 2 2650 Hvidovre CVR-nr.: 38818724

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 21. april 2018

Direktionen:

Helge Olander

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ripas A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ripas A/S for perioden 1. januar - 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 opstillingen 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, den 21. april 2018

Carsten Kvist Jensen
Registreret revisor FSR
Revisors ID: MNE5614
CVR-nr.: 38818724

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive erhvervsvirksomhed indenfor udlejning og salg af ejendomme samt salg af tjenesteydelser. Anden aktivitet er at eje aktier og anparter i datterselskaber.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes ikke store ændringer i den fremtidige indtjening.

GENERELT

Årsregnskabet for Ripas A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Ripas A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem kapitalbesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, kapitalbesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede- og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017 DKK	2016 DKK
BRUTTOFORTJENESTE	-43.454	-43.640
Personaleomkostninger.....	-5.036	416
DRIFTSRESULTAT	-48.490	-43.224
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	300.526	434.671
Andre finansielle indtægter.....	224.029	284.901
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	500	0
Andre finansielle omkostninger	-421.601	-402.417
RESULTAT FØR SKAT	54.964	273.931
Skat af årets resultat	53.395	264
ÅRETS RESULTAT	108.359	274.195
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til øvrige lovpligtige reserver	300.526	0
Overført resultat	-192.167	274.195
DISPONERET I ALT	108.359	274.195

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

AKTIVER

	2017 DKK	2016 DKK
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16.071.102	15.604.394
Udskudt skatteaktiv	53.395	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	7.195.744	0
Finansielle anlægsaktiver	23.320.241	15.604.394
ANLÆGSAKTIVER	23.320.241	15.604.394
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	6.782.131	5.786.667
Selskabsskat	0	10.696
Andre tilgodehavender	92.577	72.208
Udskudt skatteaktiv	858	858
Periodeafgrænsningsposter	101.000	0
Tilgodehavender	6.976.566	5.870.429
Andre værdipapirer og kapitalandele	616.457	1.177.626
Værdipapirer og kapitalandele	616.457	1.177.626
Likvide beholdninger	500.971	1.653.279
OMSÆTNINGSAKTIVER	8.093.994	8.701.334
AKTIVER	31.414.235	24.305.728

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

PASSIVER

	2017 DKK	2016 DKK
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	13.116.012	12.035.486
Overført resultat	1.657.543	1.849.710
2 EGENKAPITAL.....	15.273.555	14.385.196
Hensættelse til udskudt skat	2.566.305	2.566.305
Andre hensatte forpligtelser	0	613.817
HENSATTE FORPLIGTELSE.....	2.566.305	3.180.122
Kreditinstitutter	2.240.898	0
Langfristede gældsforpligtelser	2.240.898	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	-1
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.217.234	4.769.281
Selskabsskat	99.225	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6.017.018	1.971.130
Kortfristede gældsforpligtelser.....	11.333.477	6.740.410
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	13.574.375	6.740.410
PASSIVER	31.414.235	24.305.728
3 Nærtstående parter		

NOTER

	2017 DKK	2016 DKK
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	13.423.655	13.423.655
	13.423.655	13.423.655
Kostpris 31. december 2017	13.423.655	13.423.655
	13.423.655	13.423.655
Op- og nedskrivninger primo	2.180.738	1.746.068
Årets resultatandele, LP Ejendomme ApS	277.868	208.509
Årets resultatandele, Ripas Ejendomme ApS	156.735	620.032
Årets resultatandele, Erfa Ejendomme ApS	30.687	-393.870
Årets resultatandele, SCI Compagnie Azur	-164.764	0
Kapitalregulering i perioden	780.000	0
Periodens opskrivning til indre værdi	-613.817	0
	2.647.447	2.180.739
Op- og nedskrivninger 31. december 2017	2.647.447	2.180.739
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	16.071.102	15.604.394

Anparter i LP01 Ejendomme ApS, med hjemsted i Gentofte Kommune, nom. DKK 125.000. Ejerandelen er 100%. Seneste årsrapport udviste et resultat på DKK 277.867.

Anparter i Ripas Ejendomme ApS, med hjemsted i Gentofte Kommune, nom. DKK 125.000. Ejerandelen er 100 %. Seneste årsrapport udviste et resultat på DKK 156.735.

Anparter i Erfa Ejendomme ApS, med hjemsted i Herlev Kommune, nom. DKK 125.000. Ejerandelen er 100 %. Seneste årsrapport udviste et resultat på DKK 30.687.

Anparter i SCI Compagnie Azur, Frankrig, nom. EUR 2.000. Ejerandelen er 100 %. Seneste årsrapport udviste et resultat på EUR -22.116.

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdisponeri- ng	Ultimo
2 Egenkapital				
Virksomhedskapital	500.000	0	0	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	12.035.486	780.000	300.526	13.116.012
Overført resultat	1.849.710	0	-192.167	1.657.543
	14.385.196	780.000	108.359	15.273.555

Selskabets aktier består af 500 stk. a DKK 1.000 per aktie.

Selskabskapitalen er ikke ændret indenfor de seneste 5 år.

3 Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner

Direktør, Helge Olander, har bestemmende indflydelse.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Helge Olander

Direktør

På vegne af: Ripas A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-967001794142

IP: 176.23.226.87

2018-04-22 14:31:25Z

NEM ID 

Carsten Kvist Jensen

Registreret revisor

På vegne af: KVIST REVISION ApS

Serienummer: CVR:38818724-RID:95937961

IP: 62.44.135.234

2018-04-22 14:33:14Z

NEM ID 

Helge Olander

Dirigent

På vegne af: Ripas A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-967001794142

IP: 176.23.226.87

2018-04-22 14:55:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PIV82-18ZEI-6DEEG-JLOX0-LVEWF-CGUKS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>