

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

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2016 til 31. december 2016**

**CVR-nr.: 21674095**

**18. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2017

\_\_\_\_\_  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   |    |
|---|----|
| <b>Ledelsesberetning mv.</b>                          |    |
| Selskabsoplysninger .....                             | 3  |
| <b>Påtegninger</b>                                    |    |
| Ledespåtegning .....                                  | 4  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... | 5  |
| <b>Ledelsesberetning mv.</b>                          |    |
| Ledelsesberetning .....                               | 6  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>      |    |
| Anvendt regnskabspraksis .....                        | 7  |
| Resultatopgørelse .....                               | 10 |
| Balance .....   | 11 |
| Noter .....   | 13 |

## SELSKABSOPLYSNINGER

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Selskab</b>     | Ripas A/S<br>c/o Helge Olander<br>Tuborg Sundpark 1, 1. tv.<br>2900 Hellerup<br><br>CVR-nr.: 21674095                           |
| <b>Direktion</b>   | Helge Olander   |
| <b>Regnskabsår</b> | 1. januar 2016 til 31. december 2016  |
| <b>Bestyrelse</b>  | Helge Olander, formand<br>Michael Lyng Pedersen<br>Morten Møller Olander  |
| <b>Revisor</b>     | Kvist Revision<br>Godkendt Revisionsvirksomhed<br>CPH Business Park<br>Stamholmen 153<br>2650 Hvidovre<br><br>CVR-nr.: 31218707 |
| <b>Ejerforhold</b> | Selskabets kapitalandele indehaves af:<br>Helge Olander<br>Tuborg Sundpark 1, 1.tv.<br>2900 Hellerup                            |

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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 24. marts 2017

**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 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 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 24. marts 2017

Carsten Kvist Jensen  
Registreret revisor FSR  
CVR-nr.: 37218707

## 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

Den positive udvikling ser ud til at fortsætte i det kommende regnskabsår.

## GENERELT

Årsregnskabet for Ripas A/S for 2016 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 datter- og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- 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 dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders 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 administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder 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**

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

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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.

### **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 2016

|  | 2016<br>DKK    | 2015<br>TDKK |
|--|----------------|--------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                             | <b>-43.640</b> | <b>-39</b>   |
| Personaleomkostninger.....                                 | 416            | -11          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                                | <b>-43.224</b> | <b>-50</b>   |
| Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder ..... | 434.671        | -353         |
| Andre finansielle indtægter .....                          | 284.901        | 95           |
| Andre finansielle omkostninger.....                        | -402.417       | -57          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                             | <b>273.931</b> | <b>-365</b>  |
| Skat af årets resultat .....                               | 264            | -8           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                                | <b>274.195</b> | <b>-373</b>  |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                 |                |              |
| Resten .....   | 0              | -353         |
| Overført resultat .....                                    | 274.195        | -20          |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....                              | <b>274.195</b> | <b>-373</b>  |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

## AKTIVER

|  | 2016<br>DKK       | 2015<br>TDKK  |
|--|-------------------|---------------|
| 1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....   | 15.604.394        | 15.171        |
| Andre tilgodehavender .....                        | 0                 | 1.415         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>             | <b>15.604.394</b> | <b>16.586</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>                         | <b>15.604.394</b> | <b>16.586</b> |
| <br>   |                   |               |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... | 5.786.667         | 3.775         |
| Selskabsskat.....                                  | 10.696            | 48            |
| Andre tilgodehavender .....                        | 72.208            | 32            |
| Udskudt skatteaktiv .....                          | 858               | 1             |
| <b>Tilgodehavender .....</b>                       | <b>5.870.429</b>  | <b>3.856</b>  |
| Andre værdipapirer og kapitalandele .....          | 1.177.626         | 1.733         |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>         | <b>1.177.626</b>  | <b>1.733</b>  |
| <b>Likvide beholdninger .....</b>                  | <b>1.653.279</b>  | <b>1.609</b>  |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>                     | <b>8.701.334</b>  | <b>7.198</b>  |
| <br>   |                   |               |
| <b>AKTIVER .....</b>                               | <b>24.305.728</b> | <b>23.784</b> |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

## PASSIVER

|  | 2016<br>DKK       | 2015<br>TDKK  |
|--|-------------------|---------------|
| Virksomhedskapital .....   | 500.000           | 500           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis<br>metode..... | 12.035.486        | 12.035        |
| Overført resultat .....  | 1.849.710         | 1.576         |
| <b>2 EGENKAPITAL .....</b>   | <b>14.385.196</b> | <b>14.111</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....                                  | 2.566.305         | 2.566         |
| Andre hensatte forpligtelser.....                                  | 613.817           | 614           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....                                 | <b>3.180.122</b>  | <b>3.180</b>  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....                     | 0                 | 23            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....                       | <b>0</b>          | <b>23</b>     |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....                     | 0                 | 13            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....                             | 4.769.280         | 4.102         |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....                      | 1.971.130         | 2.355         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....                       | <b>6.740.410</b>  | <b>6.470</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                                     | <b>6.740.410</b>  | <b>6.493</b>  |
| <b>PASSIVER</b> .....  | <b>24.305.728</b> | <b>23.784</b> |

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Nærtstående parter

NOTER

|  | 2016<br>DKK              | 2015<br>TDKK         |
|--|--------------------------|----------------------|
| <b>1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>    |                          |                      |
| Kostpris, primo .....                                | 13.423.655               | 13.424               |
|  | <hr/>                    | <hr/>                |
| Kostpris 31. december 2016                           | 13.423.655               | 13.424               |
|  | <hr/>                    | <hr/>                |
| Op- og nedskrivninger primo .....                    | 1.746.068                | 2.099                |
| Årets resultatandele, LP Ejendomme ApS .....         | 208.509                  | 260                  |
| Årets resultatandele, Ripas Ejendomme ApS.....       | 620.032                  | -759                 |
| Årets resultatandele, Erfa Ejendomme ApS .....       | -393.870                 | 147                  |
|  | <hr/>                    | <hr/>                |
| Op- og nedskrivninger 31. december 2016              | 2.180.739                | 1.747                |
|  | <hr/>                    | <hr/>                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 .....</b> | <b><u>15.604.394</u></b> | <b><u>15.171</u></b> |

Anparter i LP01 Ejendomme ApS, med hjemsted i Gentofte Kommune, nom. DKK 125.000. Ejerandelen er 100%. Seneste årsrapport udviste et resultat på DKK 208.508.

Anparter i Ripas Ejendomme ApS, med hjemsted i Gentofte Kommune, nom. DKK 125.000. Ejerandelen er 100 %. Seneste årsrapport udviste et resultat på DKK 620.032.

Anparter i Erfa Ejendomme ApS, med hjemsted i Herlev Kommune, nom. DKK 125.000. Ejerandelen er 100 %. Seneste årsrapport udviste et resultat på DKK - 393.870.

Anparter i SCI Azur, Frankrig, nom. EUR 2.000. Ejerandelen er 100 %. Selskabets egenkapital er negativ.

|   | Primo                    | Forslag til<br>resultatdisponering | Ultimo                   |
|---|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| <b>2 Egenkapital</b>  |                          |                                    |                          |
| Virksomhedskapital .....  | 500.000                  | 0                                  | 500.000                  |
| Reserve for nettoopskrivning efter<br>den indre værdis metode ..... | 12.035.486               | 0                                  | 12.035.486               |
| Overført resultat .....   | 1.575.515                | 274.195                            | 1.849.710                |
|   | <hr/>                    | <hr/>                              | <hr/>                    |
|   | <b><u>14.111.001</u></b> | <b><u>274.195</u></b>              | <b><u>14.385.196</u></b> |

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

Selskabskapitalen er ikke ændret indenfor de seneste 5 år.

## NOTER

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Ingen.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Ingen.
- 5 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

2017-03-27 06:34:55Z

NEM ID 

## Carsten Kvist Jensen

### Registreret revisor

På vegne af: KVIST REVISION

Serienummer: CVR:37218707-RID:80992053

IP: 94.18.190.10

2017-03-27 06:39:07Z

NEM ID 

## Helge Olander

### Dirigent

På vegne af: Ripas A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-967001794142

IP: 176.23.226.87

2017-03-27 06:46:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZP0E2-4PZBM-Z4EHQ-GEV16-4EPV2-F3VDB

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](mailto: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>