

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

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2019 til 31. december 2019**

**CVR-nr.: 21674095**

**21. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2020

\_\_\_\_\_  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskab</b>	Ripas A/S c/o Helge Olander Tuborg Sundpark 1, 1. tv. 2900 Hellerup  CVR-nr.: 21674095
<b>Direktion</b>	Helge Olander
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2019 til 31. december 2019
<b>Bestyrelse</b>	Helge Olander, formand Michael Lyng Pedersen Morten Møller Olander
<b>Revisor</b>	Kvist Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab Glostrup Business Park Naverland 34 2600 Glostrup  CVR-nr.: 38818724

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 / 2020

**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 2019 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.

Glostrup, den     /     2020

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.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes ikke store ændringer i den fremtidige indtjening.

## GENERELT

Årsregnskabet for Ripas A/S for 2019 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### 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**

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 2019

	2019 DKK	2018 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-21.295</b>	<b>-29.601</b>
Personaleomkostninger.....	-6.035	-5.687
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-27.330</b>	<b>-35.288</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	829.011	3.364.009
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....	654.555	97.793
Andre finansielle indtægter .....	102.714	-96.904
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	0	500
Andre finansielle omkostninger.....	-412.804	-1.615.078
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.146.146</b>	<b>1.715.032</b>
Skat af årets resultat .....	-70.728	169.196
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.075.419</b>	<b>1.884.228</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til øvrige lovpligtige reserver .....	829.011	3.364.009
Overført resultat .....	246.408	-1.479.781
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.075.419</b>	<b>1.884.228</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

## AKTIVER

	2019 DKK	2018 DKK
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	20.424.619	19.446.295
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	9.088.602	8.490.119
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>29.513.221</b>	<b>27.936.414</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>29.513.221</b>	<b>27.936.414</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	6.863.886	6.739.849
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	640.000	300.000
Selskabsskat .....	0	46.000
Andre tilgodehavender .....	572	0
Udskudt skatteaktiv .....	858	858
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>7.505.316</b>	<b>7.086.707</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	164.475	543.317
<b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>	<b>164.475</b>	<b>543.317</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>524.665</b>	<b>405.520</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>8.194.456</b>	<b>8.035.544</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>37.707.677</b>	<b>35.971.958</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

## PASSIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Virksomhedskapital .....	600.000	600.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	17.309.033	16.480.022
Overført resultat .....	324.170	77.762
<b>4 EGENKAPITAL .....</b>	<b>18.233.203</b>	<b>17.157.784</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	2.566.305	2.566.305
Andre hensatte forpligtelser.....	160.495	11.182
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>2.726.800</b>	<b>2.577.487</b>
Kreditinstitutter .....	4.695.165	4.641.099
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.695.165</b>	<b>4.641.099</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	5.897.730	5.320.104
Selskabsskat.....	334.952	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	5.819.827	6.275.485
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>12.052.509</b>	<b>11.595.589</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>16.747.675</b>	<b>16.236.688</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>37.707.677</b>	<b>35.971.958</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2019 DKK	2018 DKK
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget.....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag</b>		
<p>Efter balancedagen er der sket en væsentlig påvirkning af det danske samfund, som følge af coronavirus. Det er på nuværende tidspunkt usikkert hvor meget denne situation vil påvirke selskabets aktivitet fremadrettet, men der vil formentlig ske en påvirkning. Vi vurderer at denne påvirkning vil betyde en reduktion i fremtidige resultater, men at regnskabet fortsat kan aflægges som værende en fortsat drift. Når der kommer bedre overblik over konsekvenserne, og en påvirkning vil kunne måles pålideligt, vil derfor formentlig ske en nedskrivning af værdien af selskabets aktiver.</p>		
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris, primo.....	<u>13.423.655</u>	<u>13.423.655</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>13.423.655</u>	<u>13.423.655</u>
Op- og nedskrivninger primo .....	6.022.640	2.647.448
Årets resultatandele, LP01 Ejendomme ApS .....	483.325	555.804
Årets resultatandele, Ripas Ejendomme ApS.....	140.303	2.775.903
Årets resultatandele, Erfa Ejendomme ApS .....	354.696	43.485
Årets resultatandele, SCI Compagnie Azur.....	-149.313	-11.182
Periodens opskrivning til indre værdi .....	<u>149.313</u>	<u>11.182</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>7.000.964</u>	<u>6.022.640</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 .....</b>	<b><u>20.424.619</u></b>	<b><u>19.446.295</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 483.325.

Anparter i Ripas Ejendomme ApS, med hjemsted i Gentofte Kommune, nom. DKK 125.000. Ejerandelen er 100 %. Seneste årsrapport udviste et resultat på DKK 140.303.

Anparter i Erfa Ejendomme ApS, med hjemsted i Herlev Kommune, nom. DKK 125.000. Ejerandelen er 100 %. Seneste årsrapport udviste et resultat på DKK 354.696.

Anparter i SCI Compagnie Azur, Frankrig, nom. EUR 2.000. Ejerandelen er 100 %. Seneste årsrapport udviste et resultat på EUR -20.042.

## NOTER

		2019 DKK	2018 DKK
<b>4 Egenkapital</b>	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital .....	600.000	0	600.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	16.480.022	829.011	17.309.033
Overført resultat .....	77.762	246.408	324.170
	<b>17.157.784</b>	<b>1.075.419</b>	<b>18.233.203</b>
	<b>17.157.784</b>	<b>1.075.419</b>	<b>18.233.203</b>

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

Selskabskapitalen er ikke ændret indenfor de seneste 5 år.

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har kautioneret overfor andre selskaber med følgende:

- MOM Invest ApS kr. 739.000
- MOM Invest ApS kr. 254.392
- MOM Invest ApS kr. 955.000
- MOM Invest ApS kr. 318.792
- ERFA Ejendomme ApS kr. 318.792
- ERFA Ejendomme ApS kr. 3.509.000
- Ripas Ejendomme ApS kr. 3.976.806
- LP01 Ejendomme ApS kr. 4.394.266
- LP01 Ejendomme ApS kr. 1.338.159

# 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: 2.108.xxx.xxx

2020-04-17 16:06:13Z

NEM ID 

## Carsten Kvist Jensen

### Registreret revisor

På vegne af: Kvist Revision ApS.

Serienummer: CVR:38818724-RID:95937961

IP: 188.183.xxx.xxx

2020-04-19 12:03:43Z

NEM ID 

## Helge Olander

### Dirigent

På vegne af: Ripas A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-967001794142

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-04-20 07:03:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L8EKE-0PPNP-MK1UV-8X173-HM1EV-NOUPM

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>