

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

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2020 til 31. december 2020**

**CVR-nr.: 21674095**

**22. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2021

\_\_\_\_\_  
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 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## 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 2020 til 31. december 2020
<b>Bestyrelse</b>	Helge Olander, formand Michael Lynge 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 2020 - 31. december 2020.

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 / 2021

**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 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 / 2021

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

## 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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af Coronavirus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af Coronavirussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Coronavirus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af Coronavirussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder at være tilfredsstillende.

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.

## Fravalg af revision

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

## GENERELT

Årsregnskabet for Ripas A/S for 2020 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."



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 2020

	2020 DKK	2019 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-36.342</b>	<b>-21.295</b>
Personaleomkostninger.....	-6.447	-6.035
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-42.789</b>	<b>-27.330</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	1.274.913	829.011
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....	284.006	654.555
Andre finansielle indtægter.....	77.455	102.714
Andre finansielle omkostninger.....	-403.556	-412.803
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.190.029</b>	<b>1.146.147</b>
Skat af årets resultat .....	0	-70.728
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.190.029</b>	<b>1.075.419</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til øvrige lovpligtige reserver .....	1.274.913	829.011
Overført resultat .....	-84.884	246.408
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.190.029</b>	<b>1.075.419</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

## AKTIVER

	2020 DKK	2019 DKK
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	21.558.592	20.424.619
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	10.743.411	9.088.602
Andre tilgodehavender .....	2.515.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>34.817.003</b>	<b>29.513.221</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>34.817.003</b>	<b>29.513.221</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	5.309.683	6.863.886
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	2.444.831	640.000
Andre tilgodehavender .....	572	572
Udskudt skatteaktiv .....	858	858
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>7.755.944</b>	<b>7.505.316</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	795.781	164.475
<b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>	<b>795.781</b>	<b>164.475</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>176.882</b>	<b>524.665</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>8.728.607</b>	<b>8.194.456</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>43.545.610</b>	<b>37.707.677</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

## PASSIVER

	2020 DKK	2019 DKK
Virksomhedskapital .....	600.000	600.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	18.583.945	17.309.033
Overført resultat .....	239.286	324.170
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>19.423.231</b>	<b>18.233.203</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	2.566.305	2.566.305
Andre hensatte forpligtelser.....	19.556	160.495
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>2.585.861</b>	<b>2.726.800</b>
Kreditinstitutter .....	4.725.165	4.695.165
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>4.725.165</b>	<b>4.695.165</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	16.067	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	11.604.810	5.897.730
Selskabsskat.....	600.386	334.952
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	4.590.090	5.819.827
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>16.811.353</b>	<b>12.052.509</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>21.536.518</b>	<b>16.747.674</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>43.545.610</b>	<b>37.707.677</b>

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020 DKK	2019 DKK
Virksomhedskapital primo .....	600.000	600.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo .....	17.309.032	16.480.022
Årets bevægelse, resultatdisponering .....	1.274.913	829.011
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo .....</b>	<b>18.583.945</b>	<b>17.309.033</b>
Overført resultat, primo .....	324.170	77.762
Årets resultat .....	-84.884	246.408
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>239.286</b>	<b>324.170</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>19.423.231</b>	<b>18.233.203</b>

## NOTER

	2020 DKK	2019 DKK
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget.....	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris, primo.....	13.423.655	13.423.655
	<u>13.423.655</u>	<u>13.423.655</u>
Kostpris 31. december 2020	13.423.655	13.423.655
	<u>13.423.655</u>	<u>13.423.655</u>
Op- og nedskrivninger primo.....	7.000.963	6.022.640
Årets resultatandele, LP Ejendomme ApS.....	522.580	483.325
Årets resultatandele, Ripas Ejendomme ApS.....	642.382	140.303
Årets resultatandele, Erfa Ejendomme ApS.....	-30.988	354.696
Årets resultatandele, SCI Azur.....	140.939	-149.313
Periodens opskrivning til indre værdi.....	-140.939	149.313
	<u>7.000.963</u>	<u>6.022.640</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2020	8.134.937	7.000.964
	<u>8.134.937</u>	<u>7.000.964</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 .....</b>	<b><u>21.558.592</u></b>	<b><u>20.424.619</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 522.580.

Anparter i Ripas Ejendomme ApS, med hjemsted i Gentofte Kommune, nom. DKK 125.000. Ejerandelen er 100%. Seneste årsrapport udviste et resultat på DKK 642.382.

Anparter i Erfa Ejendomme ApS, med hjemsted i Herlev Kommune, nom. DKK 125.000. Ejerandelen er 100%. Seneste årsrapport udviste et resultat på DKK -30.988.

Anparter i SCI Compagnie Azur, Frankrig, nom. EUR 2.000. Ejerandelen er 100%. Seneste årsrapport udviste et resultat på EUR 18.918.

## NOTER

2020  
DKK

2019  
DKK

### 3 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.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har kautioneret overfor andre selskaber med følgende:

- MOM Invest ApS kr. 739.000
- MOM Invest ApS kr. 247.888
- MOM Invest ApS kr. 955.000
- MOM Invest ApS kr. 310.495
- ERFA Ejendomme ApS kr. 3.509.000
- LP01 Ejendomme ApS kr. 4.620.000
- LP01 Ejendomme ApS kr. 1.286.667

# 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

2021-05-13 16:10:25Z

NEM ID 

## Carsten Kvist Jensen

### Registreret revisor

På vegne af: Kvist Revision.ApS.

Serienummer: CVR:38818724-RID:95937961

IP: 85.129.xxx.xxx

2021-05-13 17:50:55Z

NEM ID 

## Helge Olander

### Dirigent

På vegne af: Ripas A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-967001794142

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-05-13 18:22:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 26CNY-EBLOW-KDKJI-54151-1GFML-SLCQY

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>