

**Ripas Ejendomme ApS
Tuborg Sundpark 1, 1. tv.
2900 Hellerup**

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015**

CVR-nr.: 29306028

11. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9/2 2016


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger.....	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab	Ripas Ejendomme ApS Tuborg Sundpark 1, 1. tv. 2900 Hellerup CVR-nr.: 29306028
Direktion	Helge Olander
Regnskabsår	1. januar 2015 til 31. december 2015
Revisor	Kvist Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab Stamholmen 153 2650 Hvidovre Cvr.nr. 37218707
Ejerforhold	Selskabets kapitalandele indehaves af: Ripas A/S Tuborg Sundpark 1, 1. tv. 2900 Hellerup

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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 8. februar 2016

Direktionen:


Helge Olander

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne af Ripas Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ripas Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.


Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 8. februar 2016



Carsten Kvist Jensen
Registreret revisor FSR
Cvr.nr. 37218707

GENERELT

Årsregnskabet for Ripas Ejendomme ApS for 2015 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.

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.

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 finansiell 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.

BALANCEN

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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.

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.

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 nominal værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015 DKK	2014 TDKK
BRUTTOFORTJENESTE	116.558	859
Værdireguleringer af investeringsejendomme.....	0	-804
Andre driftsomkostninger.....	-1.086.635	0
DRIFTSRESULTAT	-970.077	55
Andre finansielle indtægter.....	80.033	154
Andre finansielle omkostninger.....	-72.368	-353
RESULTAT FØR SKAT	-962.412	-144
Skat af årets resultat.....	203.126	75
ÅRETS RESULTAT	-759.286	-69
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Resten.....	-602.986	0
Overført resultat.....	-156.300	-69
DISPONERET I ALT	-759.286	-69

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

	2015 DKK	2014 TDKK
2 Grunde og bygninger	11.030.125	6.980
Materielle anlægsaktiver	11.030.125	6.980
ANLÆGSAKTIVER	11.030.125	6.980
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.400	8
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.127.879	3.104
Selskabsskat	242	0
Andre tilgodehavender	147.751	148
Udskudt skatteaktiv	209.176	6
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	1.400
Tilgodehavender	4.493.448	4.666
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	407
Værdipapirer og kapitalandele	0	407
Likvide beholdninger	2.488	1
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.495.936	5.074
AKTIVER	15.526.061	12.054

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

PASSIVER

	2015 DKK	2014 TDKK
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	0	603
Overført resultat.....	4.182.925	4.339
3 EGENKAPITAL	4.307.925	5.067
Prioritetsgæld.....	5.631.980	3.993
Deposita.....	60.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	150	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5.692.130	3.993
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	31
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.526.006	2.830
Selskabsskat.....	0	132
Kortfristede gældsforpligtelser	5.526.006	2.994
GÆLDSFORPLIGTELSE	11.218.136	6.987
PASSIVER.....	15.526.061	12.054
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Nærtstående parter		

NOTER

	2015 DKK	2014 TDKK
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og udleje ejendomme.		
		Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		6.979.458
Tilgang i årets løb.....		9.137.302
Afgang i årets løb.....		-5.086.635
		11.030.125
Kostpris 31. december 2015		11.030.125
Af-/nedskrivninger, primo.....		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Årets af-/nedskrivninger.....		0
		0
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		11.030.125

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	602.986	-602.986	0	0
Overført resultat.....	4.339.225	0	-156.300	4.182.925
	5.067.211	-602.986	-156.300	4.307.925

Selskabskapitalen er ikke ændret inden for de seneste 5 år.

4 Eventualposter mv.

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene:

Græsager 104, 2980 Kokkedal:

Nom. DKK 1.815.000, nom. DKK 1000 samt nom. DKK 45.505.

Tuborg Sundpark 1, 2. th., 2900 Hellerup:

Nom. DKK 39.000 samt nom. DKK 4.000.000.

Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 11.030.125.

6 Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner

Direktør, Helge Olander, har bestemmende indflydelse.