

**Ripas Ejendomme ApS
c/o Helge Olander
Tuborg Sundpark 1, 1. tv.
2900 Hellerup**

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2018 til 31. december 2018**

CVR-nr.: 29306028

14. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab	Ripas Ejendomme ApS c/o Helge Olander Tuborg Sundpark 1, 1. tv. 2900 Hellerup CVR-nr.: 29306028
Direktion	Helge Olander
Regnskabsår	1. januar 2018 til 31. december 2018
Revisor	Kvist Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab CPH Business Park Stamholmen 153 2650 Hvidovre CVR-nr.: 38818724

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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. april 2019

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 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ripas Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 8. april 2019

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

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og udleje ejendomme.

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 ingen store ændringer i den fremtidige indtjening.

GENERELT

Årsregnskabet for Ripas Ejendomme ApS for 2018 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.

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.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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 acontoskatter.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2018

	2018 DKK	2017 DKK
BRUTTOFORTJENESTE	254.407	276.318
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	254.407	276.318
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	2.640.000	0
DRIFTSRESULTAT	2.894.407	276.318
Andre finansielle indtægter.....	0	140.497
Andre finansielle omkostninger	-79.872	-215.508
RESULTAT FØR SKAT	2.814.535	201.307
Skat af årets resultat	-38.632	-44.572
ÅRETS RESULTAT	2.775.903	156.735
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	2.775.903	156.735
DISPONERET I ALT	2.775.903	156.735

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

AKTIVER

	2018 DKK	2017 DKK
1 Grunde og bygninger.....	14.200.000	11.560.000
Materielle anlægsaktiver.....	14.200.000	11.560.000
ANLÆGSAKTIVER	14.200.000	11.560.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	4.681.517	4.999.221
Tilgodehavender.....	4.681.517	4.999.221
Likvide beholdninger	23.651	998
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.705.168	5.000.219
AKTIVER.....	18.905.168	16.560.219

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

PASSIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	2.059.200	529.875
Overført resultat	4.565.720	4.429.817
2 EGENKAPITAL	6.749.920	5.084.692
Hensættelse til udskudt skat	580.800	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	580.800	0
Prioritetsgæld	5.363.547	5.434.138
Deposita	67.000	67.000
Langfristede gældsforpligtelser	5.430.547	5.501.138
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	70.000	70.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.034.188	5.858.436
Selskabsskat	39.713	45.953
Kortfristede gældsforpligtelser	6.143.901	5.974.389
GÆLDSFORPLIGTELSER	11.574.448	11.475.527
PASSIVER	18.905.168	16.560.219
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Nærtstående parter		

NOTER

	2018 DKK	2017 DKK
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo		11.560.000
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		0
		11.560.000
Kostpris 31. december 2018		11.560.000
Årets opskrivninger		2.640.000
		2.640.000
Opskrivninger 31. december 2018		2.640.000
Af-/nedskrivninger, primo		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger		0
		0
Af-/nedskrivninger 31. december 2018		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		14.200.000

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdisponeri- ng	Ultimo
2 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	0	2.059.200	0	2.059.200
Overført resultat	4.429.817	0	135.903	4.565.720
	4.554.817	2.059.200	135.903	6.749.920

Selskabskapitalen er ikke ændret indenfor de seneste 5 år.

3 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 1.000 samt nom. DKK 45.505.

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

Nom. DKK 39.000 samt nom. DKK 4.000.000

Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 14.200.000.

4 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 Ejendomme ApS.

Serienummer: PID:9208-2002-2-967001794142

IP: 176.23.xxx.xxx

2019-04-09 08:29:14Z

NEM ID 

Carsten Kvist Jensen

Registreret revisor

På vegne af: Kvist Revision ApS.

Serienummer: CVR:38818724-RID:95937961

IP: 94.18.xxx.xxx

2019-04-09 09:41:44Z

NEM ID 

Helge Olander

Dirigent

På vegne af: Ripas Ejendomme ApS.

Serienummer: PID:9208-2002-2-967001794142

IP: 176.23.xxx.xxx

2019-04-10 09:13:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 23MIQ-IE5JI-GN71P-TFJZY-YE2EW-XWT0M

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>