

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

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

CVR-nr.: 29306028

16. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2021

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 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

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 2020 til 31. december 2020
Revisor	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 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ripas Ejendomme ApS 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.

Glostrup, 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 eje og udleje ejendomme samt købe, udvikle og sælge ejendomme.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

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 ingen store ændringer i den fremtidige indtjening.

GENERELT

Årsregnskabet for Ripas Ejendomme ApS 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.

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 posteringer 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. Forrentningen udgør i indeværende år 1,2%.

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 acontoskatter.

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 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.

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 nominel 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 2020

	2020 DKK	2019 DKK
BRUTTOFORTJENESTE	821.549	241.960
Nedskrivninger omsætningsaktiver	-18.900	0
DRIFTSRESULTAT	802.649	241.960
Andre finansielle indtægter	226.130	142.831
Andre finansielle omkostninger	-202.939	-204.404
RESULTAT FØR SKAT	825.840	180.387
Skat af årets resultat	-183.458	-40.084
ÅRETS RESULTAT	642.382	140.303
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	642.382	140.303
DISPONERET I ALT	642.382	140.303

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

	2020 DKK	2019 DKK
2 Grunde og bygninger.....	5.700.000	14.200.000
Materielle anlægsaktiver	5.700.000	14.200.000
ANLÆGSAKTIVER	5.700.000	14.200.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.357.797	4.943.635
Tilgodehavender	10.357.797	4.943.635
Likvide beholdninger	9.282	462
OMSÆTNINGSAKTIVER	10.367.079	4.944.097
AKTIVER.....	16.067.079	19.144.097

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER

	2020 DKK	2019 DKK
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	2.059.200	2.059.200
Overført resultat	5.348.404	4.706.023
EGENKAPITAL	7.532.604	6.890.223
Hensættelse til udskudt skat.....	580.800	580.800
HENSATTE FORPLIGTELSER	580.800	580.800
Prioritetsgæld.....	1.228.577	5.269.450
Deposita.....	67.000	67.000
Periodeafgrænsningsposter.....	1.694	1.870
Langfristede gældsforpligtelser	1.297.271	5.338.320
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	70.000	75.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.128	2.373
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	6.392.746	6.215.214
Selskabsskat.....	191.530	41.967
Kortfristede gældsforpligtelser	6.656.404	6.334.754
GÆLDSFORPLIGTELSER	7.953.675	11.673.074
PASSIVER.....	16.067.079	19.144.097

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020 DKK	2019 DKK
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver primo	2.059.200	2.059.200
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver ultimo	2.059.200	2.059.200
Overført resultat, primo	4.706.022	4.565.720
Årets resultat	642.382	140.303
Overført resultat ultimo	5.348.404	4.706.023
EGENKAPITAL	7.532.604	6.890.223

NOTER

	2020 DKK	2019 DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget.....	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		11.560.000
Tilgang i årets løb.....		0
Afgang i årets løb.....		-8.500.000
Kostpris 31. december 2020		<u>3.060.000</u>
Opskrivninger, primo.....		2.640.000
Opskrivninger 31. december 2020		<u>2.640.000</u>
Af-/nedskrivninger, primo.....		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Årets af-/nedskrivninger.....		0
Af-/nedskrivninger 31. december 2020		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>5.700.000</u>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Investeringsejendomme	<u>5.700.000</u>	<u>14.200</u>
	<u>5.700.000</u>	<u>14.200</u>
4 Kontraktlige forpligtelser og 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 1.000 samt nom. DKK 45.505.		
Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 5.700.000.		

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: 2.108.xxx.xxx

2021-04-22 18:26:22Z

NEM ID 

Carsten Kvist Jensen

Registreret revisor

På vegne af: Kvist Revision.ApS.

Serienummer: CVR:38818724-RID:95937961

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-04-23 05:16:55Z

NEM ID 

Helge Olander

Dirigent

På vegne af: Ripas Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-967001794142

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-04-23 05:48:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TNGDE-PBPJE-WSWYV-7MKK4-1DZEX-UJBCB

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>