

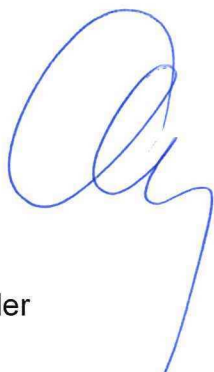
# Ringkøbing K ApS

Ringkøbing K ApS  
c/o Ringkøbing Postkontor, postboks 14  
Nørredige 1  
6950 Ringkøbing  
CVR-nr. 30 36 25 78

Årsrapport for 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 26.4.2018**

Andreas Gordon Errebo  
Dirigent



Årsrapporten indeholder 21 sider

## Indhold

|  |    |
|--|----|
| Påtegninger .....  | 2  |
| Ledespåtegning .....   | 2  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....             | 3  |
| Selskabsoplysninger .....                                    | 6  |
| Hoved – og nøgletal .....                                    | 7  |
| Ledelsesberetning .....                                      | 8  |
| Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017 ..... | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis .....                               | 11 |
| Resultatopgørelse .....                                      | 15 |
| Balance .....  | 16 |
| Pengestrømsopgørelse .....                                   | 18 |
| Noter .....  | 19 |

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ringkøbing K ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

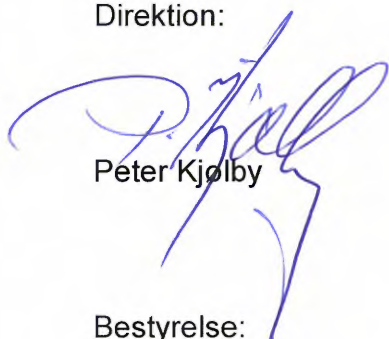
Efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

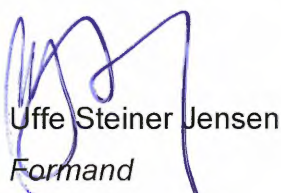
Ringkøbing, den 29. januar 2018

Direktion:



Peter Kjølby

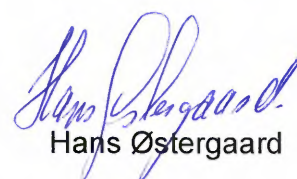
Bestyrelse:



Uffe Steiner Jensen  
Formand



Peter Cederfeld



Hans Østergaard



Claus Jakob Bøving Ravn



Søren Elbæk

## Påtegninger

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ringkøbing K ApS

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ringkøbing K ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen 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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

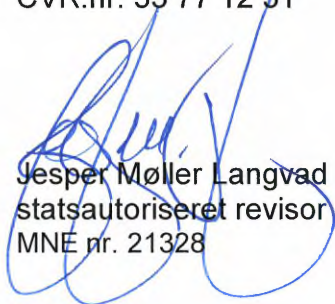
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 29. januar 2018  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR.nr. 33 77 12 31



Jesper Møller Langvad  
statsautoriseret revisor  
MNE nr. 21328



Claus Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr. 33687

## Selskabsoplysninger

Ringkøbing K ApS  
c/o Ringkøbing Postkontor, postboks 14  
Nørredige 1  
6950 Ringkøbing

E-mail: [kontakt@ringkoebingk.dk](mailto:kontakt@ringkoebingk.dk)

Hjemmeside: [www.naturbydelen.dk](http://www.naturbydelen.dk)

|             |  |
|-------------|--|
| CVR. nr.    | 30 36 25 78  |
| Stiftet     | 21. marts 2007   |
| Hjemsted    | Ringkøbing-Skjern  |
| Regnskabsår | 01.01.- 31.12.   |
| Ejerskab    | 75 % af anparterne ejes af Arealudvikling ApS<br>Jarmers Plads 2, 1551 København V<br>25 % af anparterne ejes af Ringkøbing-Skjern Kommune<br>Ved Fjorden 6, 6950 Ringkøbing |

### Bestyrelse

Uffe Steiner Jensen (formand)  
Peter Cederfeld  
Hans Østergaard  
Claus Jakob Bøving Ravn  
Søren Elbæk

### Direktion

Peter Kjølby

### Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 26. april 2018.

## Hoved – og nøgletal

| <u>mio.kr.</u>                   | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Resultat af ordinær drift        | -0,6        | -0,3        | -1,4        | -0,9        | -1,0        |
| Resultat af finansielle poster   | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         |
| Årets resultat                   | -0,5        | -0,3        | -1,1        | -0,7        | -0,6        |
| Balancesum                       | 76,5        | 68,8        | 57,1        | 47,8        | 39,5        |
| Egenkapital                      | 66,9        | 67,4        | 55,6        | 46,7        | 38,4        |
| Egenkapitalandel af balancesum % | 87,4        | 98,0        | 97,4        | 97,8        | 97,2        |



## Ledelsesberetning

Ringkøbing K er et anpartsselskab, der ejes af Arealudvikling ApS (75 %) og Ringkøbing-Skjern Kommune (25 %).

Selskabets formål er at forestå byudvikling af et 84 ha naturskønt og kystnært areal, der grænser op til den sydøstlige kant af Ringkøbing by. Projektet omfatter planlægning, byggemodning og derefter afhændelse af arealerne.

Det er parternes hensigt at skabe bæredygtig byudvikling i et kystnært område uden for de traditionelle vækstcentre, hvor områdets potentialer udnyttes aktivt og bidrager til at fastholde og tiltrække beboere, samt skabe vækst og styrke området.

### Organisation

Ringkøbing K ledes af en bestyrelse med fem medlemmer, heraf en formand og to repræsentanter for hhv. Ringkøbing-Skjern Kommune og Realdania By & Byg A/S. I det daglige ledes selskabet af en projektdirektør. Dertil kommer et sekretariat, som drives i tæt samarbejde mellem de to ejere.

### Naturprojekt, attraktioner, kommunikation og branding.

Det tidligere landbrugsområde blev i 2016 omdannet til et enestående naturområde med sø, skov, bærhaver, frugtlunde og stier, der forbinder området med det eksisterende stinet i Ringkøbing. I 2017 har understøttelse, drift og pleje heraf været et fokusområde.

Hertil kommer arbejdet med at skabe nye faciliteter og attraktioner i naturen med henblik på at tiltrække flere besøgende og gøre bydelen endnu mere attraktiv at bosætte sig i.

Der er i 2017 etableret en flydebro over søen, der forbinder stien rundt om søen og muliggør at krydse søen på midten. Hertil en trækfærge og en siddebænk, således at man helt tæt på vandet kan nyde området. Endvidere er der i samarbejde med Heboltoft Grundejerforening skabt en ny legeplads op ad det eksisterende parcelhuskvarter til afløsning af en eksisterende legeplads.

Der arbejdes endvidere på et forslag til naturbase og muligvis udsigtstårn, hvor der både bliver mulighed for at afholde møder og arrangementer, og hvor læring om naturen kan være omdrejningspunktet. I samarbejde med Ringkøbing-Skjern Museum arbejdes også på at genskabe den Woodhenge fra ca. 3-4.000 år før kr.f., der er fundet spor efter i Naturbydelen, i en moderne fortolkning, der vil formidle fortid, nutid og fremtid i området.

Et andet fokusområde har været at udfolde Naturbydelens strategi for branding og kommunikation. Udmøntningen har bestået i øget annoncering på tværs af platforme med henblik på at øge kendskab og understøtte særligt investorenes salg.

### Salg

Naturbydelens første delområde blev i 2016 solgt til en lokal investor, Frifeldt Huse, på en 2-årig optionsaftale. Husene opføres i takt med at de sælges. Der blev d. 31. oktober taget 1. spadestik til byggeriet af de første to af i alt 33 ejerboliger i det første delområde; Strandkanten, og boligerne forventes færdige i foråret 2018. Det ene hus er solgt, mens det andet vil fungere som udstillingshus, indtil det bliver solgt.

I 2018 vil der endvidere ske salg af godt 1.200 etagemeter til Realdania til opførelse af et seniorbofællesskab.

Dialog om yderligere salg af i alt 8.400 etagemeter pågår. Byggemodning og lokalplanlægning i forbindelse med disse salg forventes gennemført i 2018.

Salg af yderligere tre byggefelter med plads til ca. 100 boliger i første række til Ringkøbing Fjord, samt dialog om konkrete boligbyggerier i disse med investorer og entreprenører, vil være et fokusområde i 2018.

### **Byggemodning**

Byggemodningen af de første byggefelter, herunder etablering af ny adgangsvej ind til Naturbydelen fra Vellingvej er igangsat august 2017 med forventet færdiggørelse februar 2018. På Vellingvej er der etableret en venstresvingsbane, så det er sikkert at komme ind i den nye bydel, når man kommer i bil fra Ringkøbing.

### **Nominering**

Naturbydelen Ringkøbing K blev nomineret til Byplanprisen 2017, som et blandt tre projekter. Byplanprisen blev indstiftet i 1996 af Dansk Byplanlaboratorium og Arkitektforeningen, og tildeles hvert år til en kommune, en region eller en organisation, som har gjort "en særlig indsats for at fremme gode, smukke eller innovative bymiljøer".

Naturbyen blev nomineret bl.a. pga. sit hovedgreb med at skabe naturen før boligerne, så husene bygges midt i naturen. Naturbydelen vandt desværre ikke prisen, men nomineringen gav god eksponering af projektet i branchen, i fagmedier og lokalpressen, såvel som på sociale medier.

### **Økonomi**

Årets resultat udgjorde et underskud på kr. 455.400. Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2017 kr. 66.900.270. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

For år 2018 forventes et resultat bedre end i 2017.

Projektet forventes at løbe frem mod 2042. Som det er sædvanligt for selskaber, der beskæftiger sig med denne type aktivitet, vil økonomien de første år være præget af en række investeringer i forundersøgelser, midlertidige foranstaltninger og byggemodning. På lidt længere sigt forventes disse aktiviteter at generere indtægter gennem salg af byggeretter, hvorefter der kan ske tilbageførsel af investeret kapital og afkast til ejerne i Ringkøbing-Skjern Kommune og Arealudvikling ApS.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ved indregning af arealernes værdi i selskabets balance, anvendes kostprisen, dvs. købsprisen tillagt værdien af efterfølgende forbedringer. Dog anvendes nettorealiseringsværdien, hvis denne vurderes at være lavere end kostprisen. Nettorealiseringsværdien er den forventede salgspris vurderet på baggrund af et skøn over de fremtidige pengestrømme. Dette skøn strækker sig over hele projektperioden med den usikkerhed, der naturligt følger af en så lang tidshorisont.

### **Særlige risici**

Selskabet opererer på ejendomsmarkedet med de dermed forbundne risici.

### **Efterfølgende begivenheder**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Ringkøbing K ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2017.

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ringkøbing K ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for selskabet indgår i koncernregnskabet for Realdania.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ved indregning af arealernes værdi i selskabets balance, anvendes kostprisen, dvs. købsprisen tillagt værdien af efterfølgende forbedringer. Dog anvendes nettorealiseringsværdien, hvis denne vurderes at være lavere end kostprisen. Nettorealiseringsværdien er den forventede salgspris vurderet på baggrund af et skøn over de fremtidige pengestrømme. Dette skøn strækker sig over hele projektperioden med den usikkerhed, der naturligt følger af en så lang tidshorisont.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter solgte arealer, som indregnes i resultatopgørelsen i det år, hvor levering finder sted, når der foreligger bindende salgsaftale, og såfremt indtægter kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning måles eksklusiv afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### Anvendt regnskabspraksis

Ved indgåelse af salgsaftaler kan der forekomme genberegning af salgssummen, såfremt antallet af endelige etagemeter ændres.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter de omkostninger, der er medgået for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder lejeindtægter vedrørende udlejning af grunde og bygninger til tredjemand.

### Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til kontorlokaler, kontorhold, advokatomkostninger og drift af arealer.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder honorering til ledelsen. Omkostninger, der kan henføres direkte til en værditilvækst på selskabets arealer aktiveres som en del af den regnskabsmæssige værdi af arealerne.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –udgifter. Finansielle poster indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab og dens øvrige datterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, forskydning i årets udskudte skat samt eventuelle reguleringer til tidligere års skat, indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### Beholdning af arealer

Beholdning af arealer omfatter grunde, der er erhvervet med det formål at planlægge og udvikle arealerne og derigennem skabe bæredygtig byudvikling af høj kvalitet samt gennem salg af arealerne at opnå et afkast af den investerede kapital.

Arealer indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til kostpris.

Omkostninger, der tilfører et areal blivende, nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges den bogførte værdi som en forbedring.

Der foretages løbende vurdering af om kostprisen for arealerne overstiger nettorealisationsværdien. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationsværdien nedskrives arealerne til denne værdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

##### Egenkapital

Egenkapital omfatter selskabskapital og andre reserver.

##### Skatteaktiver og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og aktuelle skatteaktiver 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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Den udskudte 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.

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### Anvendt regnskabspraksis

#### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser Ringkøbing K ApS' pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres med udgangspunkt i årets resultat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter og ændringer i driftskapitalen.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse af aktiekapital samt afdrag på rentebærende gæld.

#### Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

#### Nøgletal

Virksomhedens særlige aktivitet medfører, at det ikke giver mening at udregne sædvanlige nøgletal ud over egenkapitalandelen.

Det i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

**Egenkapitalandel**

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### Resultatopgørelse

|  | Note | 2017            | 2016            |
|--|------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsætning                         |      | 1.130.750       | 0               |
| Vareforbrug                            |      | -559.540        | 0               |
| Andre driftsindtægter                  |      | 64.625          | 66.000          |
| Andre eksterne omkostninger            |      | -1.047.653      | -224.707        |
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |      | <b>-411.818</b> | <b>-158.707</b> |
| Personaleomkostninger                  | 1    | -150.000        | -150.000        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> |      | <b>-561.818</b> | <b>-308.707</b> |
| Finansielle omkostninger               | 2    | -20.850         | -40.820         |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>-582.668</b> | <b>-349.527</b> |
| Skat af årets resultat                 | 3    | 127.268         | 91.135          |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-455.400</b> | <b>-258.392</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                 |                 |
| Overført resultat                      |      | -455.400        | -258.392        |
|  |      | <b>-455.400</b> | <b>-258.392</b> |



## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### Balance

| <b>AKTIVER</b>                              | Note | 2017              | 2016              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Kortfristede aktiver</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Beholdning af arealer</b>                | 4    | <b>67.989.013</b> | <b>56.481.853</b> |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      |                   |                   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 1.108.000         | 0                 |
| Tilgodehavender fra selskabsdeltagere       |      | 461.670           | 0                 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag         |      | 127.692           | 91.135            |
| Andre tilgodehavender                       |      | 2.080.101         | 1.202.995         |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                |      | <b>3.777.463</b>  | <b>1.294.130</b>  |
| Likvide beholdninger                        |      | <b>4.778.137</b>  | <b>11.058.803</b> |
| <b>Kortfristede aktiver i alt</b>           |      | <b>76.544.613</b> | <b>68.834.786</b> |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                        |      | <b>76.544.613</b> | <b>68.834.786</b> |

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### Balance

| <b>PASSIVER</b>                          | Note | 2017              | 2016              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| Selskabskapital                          |      | 10.020.660        | 10.020.660        |
| Overført resultat                        |      | 56.879.610        | 57.335.010        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | 5    | <b>66.900.270</b> | <b>67.355.670</b> |
| Udskudte skatteforpligtelser             |      | 859.173           | 859.173           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>859.173</b>    | <b>859.173</b>    |
| <b>Kortfristede forpligtelser</b>        |      |                   |                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 2.610.012         | 600.728           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 6.015.288         | 0                 |
| Anden gæld                               |      | 159.870           | 19.215            |
| <b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>  |      | <b>8.785.170</b>  | <b>619.943</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |      | <b>9.644.343</b>  | <b>1.479.116</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                    |      | <b>76.544.613</b> | <b>68.834.786</b> |
| Eventualforpligtelser                    | 6    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 7    |                   |                   |
| Nærtstående parter                       | 8    |                   |                   |
| Ejerforhold                              | 9    |                   |                   |

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### Pengestrømsopgørelse

|  | <u>2017</u>              | <u>2016</u>              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Årets resultat før skat                      | -582.668                 | -349.527                 |
| Modtaget sambeskatningsbidrag                | 76.472                   | 341.513                  |
| Ændring i beholdning af arealer              | -11.507.160              | -8.881.432               |
| Ændring i øvrig driftskapital                | 5.732.690                | 781.411                  |
| <b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>        | <b><u>-6.280.666</u></b> | <b><u>-8.108.035</u></b> |
| <br>   |                          |                          |
| Kapitalforhøjelse                            | <u>0</u>                 | <u>12.000.000</u>        |
| <b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b> | <b><u>0</u></b>          | <b><u>12.000.000</u></b> |
| <br>   |                          |                          |
| <b>Periodens pengestrøm</b>                  | <b>-6.280.666</b>        | <b>3.891.965</b>         |
| Likvider, primo                              | <u>11.058.803</u>        | <u>7.166.838</u>         |
| <b>Likvider, ultimo</b>                      | <b><u>4.778.137</u></b>  | <b><u>11.058.803</u></b> |

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### Noter

|   | 2017             | 2016           |
|---|------------------|----------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>  |                  |                |
| Lønninger   | 1.150.000        | 900.000        |
| Aktiveret løn og gager mv.  | 1.000.000        | -750.000       |
|   | <b>150.000</b>   | <b>150.000</b> |
| <br>  |                  |                |
| Gennemsnitligt antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede.   | <b>1</b>         | <b>1</b>       |
| <br>  |                  |                |
| Vederlag til direktion og bestyrelse  | <b>1.150.000</b> | <b>900.000</b> |
| <br>  |                  |                |
| Den del af selskabets personaleomkostninger, der kan henføres direkte til en værditilvækst på selskabets beholdning af arealer, aktiveres som en del af den regnskabsmæssige værdi. |                  |                |
| <br>  |                  |                |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>   |                  |                |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder  | 15.288           | 0              |
| Øvrige finansielle omkostninger   | 5.562            | 40.820         |
|   | <b>20.850</b>    | <b>40.820</b>  |
| <br>  |                  |                |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>   |                  |                |
| Regulering af skat tidligere år   | 424              | -14.239        |
| Aktuel skat til refusion i sambeskatning  | -127.692         | -76.896        |
|   | <b>-127.268</b>  | <b>-91.135</b> |

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### Noter

#### 4 Beholdning af arealer

Selskabets arealer forventes afstået løbende frem til år 2042.

#### 5 Egenkapital

|                           | Selskabs-<br>kapital | Overført resultat<br>m.m. | I alt             |
|---------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------|
| Egenkapital primo         | 10.020.660           | 57.335.010                | 67.355.670        |
| Årets resultat            | 0                    | -455.400                  | -455.400          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>10.020.660</b>    | <b>56.879.610</b>         | <b>66.900.270</b> |

#### Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør 10.020.660 kr. fordelt i aktier á 1 kr. eller multipla heraf.

#### Bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år:

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Selskabskapital 1. januar 2013, kontant     | 5.293.668 kr.         |
| Selskabskapital 25. april 2013, kontant     | 525.232 kr.           |
| Selskabskapital 24. oktober 2013, kontant   | 945.408 kr.           |
| Selskabskapital 24. april. 2014, kontant    | 945.428 kr.           |
| Selskabskapital 17. december 2015, kontant  | 1.050.420 kr.         |
| Selskabskapital 26. september 2016, kontant | <u>1.260.504 kr.</u>  |
|   | <u>10.020.660 kr.</u> |

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er en del af Realdania-koncernen og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er ikke endelig opgjort ved regnskabsafslæggelsen, hvorfor det ikke er muligt at oplyse beløbets størrelse.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

## 8 Nærtstående parter

Arealudvikling ApS, Jarmers Plads 2, København er hovedaktionær og har bestemmende indflydelse på Ringkøbing K ApS. Medlemmer af Realdania By & Byg A/S' bestyrelse og direktion har betydelig indflydelse på Ringkøbing K ApS.

Ringkøbing K ApS indgår i koncernregnskabet for Realdania. Koncernregnskabet kan rekvireres hos Realdania, Jarmers Plads 2, 1551 København V.

## 9 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende mere end 5 % af stemmerne eller selskabskapitalen:

Ringkøbing-Skjern Kommune  
Ved Fjorden 6  
6950 Ringkøbing

Arealudvikling ApS  
Jarmers Plads 2  
1551 København V