

Ringkøbing K ApS

Ringkøbing K ApS

c/o Ringkøbing Postkontor, postboks 14

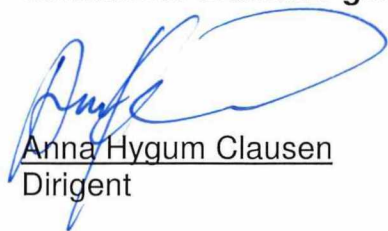
Nørredige 1

6950 Ringkøbing

CVR-nr. 30 36 25 78

Årsrapport for 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 30.4.2019**



Anna Hygum Clausen
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 2018	11
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Resultatopgørelse.....	15
Balance.....	16
Pengestrømsopgørelse.....	18
Noter.....	19

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Ringkøbing K ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

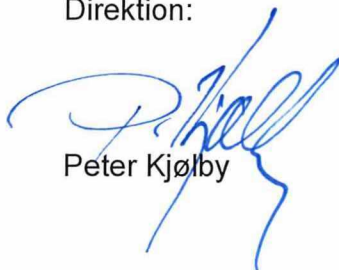
Efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

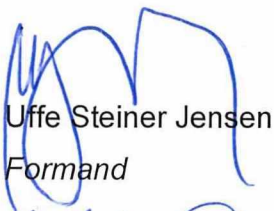
Ringkøbing, den 28. januar 2019

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ringkøbing K ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 28. januar 2019
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 33 77 12 31



Jesper Møller Langvad
statsautoriseret revisor
mne21328



Claus Christensen
statsautoriseret revisor
mne33687

Selskabsoplysninger

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

E-mail: kontakt@ringkoebingk.dk
Hjemmeside: 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 Jarmers Plads 2, 1551 København V 25 % af anparterne ejes af Ringkøbing-Skjern Kommune 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 30. april 2019.

Hoved – og nøgletal

<u>mio.kr.</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årets nettoomsætning	3,3	1,1	0,0	0,0	0,0
Resultat af ordinær drift	-0,5	-0,6	-0,3	-1,4	-0,9
Resultat af finansielle poster	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	-0,6	-0,5	-0,3	-1,1	-0,7
Balancesum	75,6	76,5	68,8	57,1	47,8
Egenkapital	66,3	66,9	67,4	55,6	46,7
Egenkapitalandel af balancesum %	87,6	87,4	98,0	97,4	97,8

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. I det daglige ledes selskabet af en projektdirektør. Dertil kommer et sekretariat, som drives i tæt samarbejde mellem de to ejere.

Primo januar 2018 indtrådte Hans Østergaard og Søren Elbæk i bestyrelsen som nye medlemmer for Ringkøbing-Skjern Kommune til afløsning for Iver Enevoldsen og Karsten Sørensen.

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 2018 har salg, kommunikation og branding været et fokusområde sideløbende med den daglige drift af naturområdet.

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 2018 i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommune dannet et græsningslaug i Naturbydelen, hvori 20 familier er gået sammen om at passe køer og får, der græsser i området. Dyreholder er Erhvervsskolen Vestjylland, der er en skole for 16-25-årige med særlige behov.

Der er endvidere i samarbejde med N+P arkitekter arbejdet på et forslag til naturbase, hvor der både bliver mulighed for at afholde møder og arrangementer, og hvor læring om naturen kan være omdrejningspunktet. Forslaget forventes gjort færdig i 2019 med henblik på efterfølgende etablering af naturbasen. I samarbejde med Ringkøbing-Skjern Museum arbejdes også på at genskabe den Woodhenge fra ca. 3-4.000 år før KrF., der er fundet spor efter i Naturbydelen. Dette vil være i en moderne fortolkning, der vil formidle fortid, nutid og fremtid i området. Ringkøbing K har ansøgt Kystdirektoratet om dispensation til en placering af woodhengen inden for strandbeskyttelseslinjen, hvilket p.t. er under afklaring. Et andet fokusområde har været at udfolde Naturbydelens strategi for branding og kommunikation, som skal øge kendskabet til Naturbydelen i Region Midtjylland og understøtte investorernes salg af boliger. Udmøntningen har bl.a. bestået i en digital markedsføringskampagne i sommeren 2018, der med video på Facebook som

omdrejningspunkt satte fokus på værdierne ved at bo i Naturbydelen, samt produktion af et længere indslag om ideen bag Naturbydelen på TV/Midtvest i august 2018.

Ringkøbing K har herudover været vært for en lang række arrangementer og besøg i Naturbydelen, der har til hensigt at brande og udbrede kendskabet til bydelen og videregive erfaringerne og den viden, der er opnået i projektudviklingen.

Ringkøbing K's bestyrelsesformand og projektdirektør orienterer løbende Ringkøbing-Skjern Byråd om projektet.

Salg

Det første dobbelthus i kvarteret Strandkanten i Naturbydelen, bygget af entreprenøren Frifeldt, stod klart til indflytning primo april, og den ene bolig fungerer som udstillingsbolig. Yderligere salg har været trægt, hvilket ifølge de lokale mæglere bl.a. skyldes, at køberne endnu ikke har taget den nye bydel til sig, ligesom bolig med to etager ikke er attraktivt for seniorer. Ringkøbing K er i dialog med Frifeldt om et tillempet boligkoncept, der kan tiltrække de købestærke seniorer. Det bredere boligudbud i Strandkanten forventes markedsført fra 1. kvartal 2019.

Betinget aftale med Realdania By & Byg A/S om køb af et byggefelt på ca. 1.200 etagemeter til et seniorbofællesskab blev indgået d. 24. august 2018, og arealet er i h.t. aftalen overdraget til Realdania By & Byg A/S pr. 27. september 2018. Etableringen sker som led i Realdanias indsats for at kickstarte byggeriet af seniorbofællesskaber og bekæmpe ensomheden blandt ældre. Lokalplanarbejdet startes op primo januar 2019, og boligerne forventes klar til indflytning i 2020.

Primo november 2018 er der underskrevet aftale med Ringkøbing-Skjern Boligforening om køb af et byggefelt til ca. 4.700 etagem. byggeri og option på naboliggende byggefelt til ca. 3.600 etagem. byggeri. Boligforeningen planlægger at opføre nogle af Danmarks mest energirigtige boliger efter passivhus + koncept, tegnet af Bjerg Arkitekter. I første omgang opføres 47 boliger – byggeriet forventes igangsat foråret 2020 - og går udlejningen af disse boliger som forventet, vil Boligforeningen udnytte sin option til det tilgrænsende byggefelt og bygge yderligere 36 boliger. Udkast til lokalplan for området behandles politisk primo januar 2019 med henblik på offentlig høring.

De tre nævnte grundsalg betyder, at Naturbydelen får et varieret udbud af såvel ejer, lejer- og seniorboliger, og det er forventningen, at dette vil bidrage til en mangfoldig beboersammensætning i Naturbydelen, og at salgene gensidigt vil styrke yderligere salg og udlejning til slutbruger.

Salg af yderligere byggefelter, samt dialog om konkrete boligbyggerier i disse med investorer og entreprenører, vil fortsat være et fokusområde i 2019.

Byggemodning

Byggemodningen af det første byggefelt, herunder etablering af ny adgangsvej ind til Naturbydelen fra Vellingvej, er gennemført i 2018 og nu færdig, idet det sidste slidlag på asfalten dog først lægges på næste år a.h.t. den øvrige byggemodning. Der er etableret nedgravet fælles affaldsløsning, og belysningen er på plads.

Projektering af Ringkøbing K's byggemodning til brug for seniorbofællesskabet - anlæg af adgangsvej fra Strandengen og fremførsel af nødvendige ledninger frem til byggefeltet pågår.

Økonomi

Årets resultat udgjorde et underskud på kr. 621.607. Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2018 kr. 66.278.663. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, men dog under niveau for det forventede, da salget har været mindre end budgetteret.

For år 2019 forventes et resultat bedre end i 2018.

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 og måling af arealernes værdi i selskabets balance, anvendes kostprisen, dvs. købsprisen tillagt værdien af efterfølgende forbedringer. Dog anvendes nettorealiserings-værdien, 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 efter kalenderårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der er af væsentlig betydning for selskabets stilling. I overensstemmelse med selskabets formål pågår der løbende forhandlinger om fremtidige salg af arealer, der vil påvirke årsregnskabet for de kommende år.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ringkøbing K ApS for 2018 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved indregning og måling 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.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 2018

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 nettorealisationsevnen. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationsevnen 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

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis

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.

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:

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

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2018

Resultatopgørelse

	Note	2018	2017
Nettoomsætning		3.322.750	1.130.750
Vareforbrug		-1.917.600	-559.540
Andre driftsindtægter		66.000	64.625
Andre eksterne omkostninger		-1.859.854	-1.047.653
Bruttofortjeneste		-388.704	-411.818
Personaleomkostninger	1	-150.000	-150.000
Resultat før finansielle poster		-538.704	-561.818
Finansielle omkostninger	2	-257.800	-20.850
Resultat før skat		-796.504	-582.668
Skat af årets resultat	3	174.897	127.268
Årets resultat		-621.607	-455.400
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-621.607	-455.400
		-621.607	-455.400

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2018

Balance

AKTIVER	Note	2018	2017
Kortfristede aktiver			
Beholdning af arealer	4	<u>73.113.432</u>	<u>67.989.013</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		164.281	1.569.670
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	127.692
Udskudt skatteaktiv		174.897	0
Andre tilgodehavender		822.545	2.080.101
Tilgodehavender i alt		<u>1.161.723</u>	<u>3.777.463</u>
Likvide beholdninger		<u>1.365.835</u>	<u>4.778.137</u>
Kortfristede aktiver i alt		<u>75.640.990</u>	<u>76.544.613</u>
AKTIVER I ALT		<u>75.640.990</u>	<u>76.544.613</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2018
Balance

PASSIVER	Note	2018	2017
Egenkapital			
Selskabskapital		10.020.660	10.020.660
Overført resultat		56.258.003	56.879.610
Egenkapital i alt	5	66.278.663	66.900.270
Udsudte skatteforpligtelser		859.173	859.173
Hensatte forpligtelser		859.173	859.173
Kortfristede forpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		188.507	2.610.012
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.222.223	6.015.288
Anden gæld		92.424	159.870
Kortfristede forpligtelser i alt		8.503.154	8.785.170
Gældsforpligtelser i alt		9.362.327	9.644.343
PASSIVER I ALT		75.640.990	76.544.613
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		
Ejerforhold	9		

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2018

Pengestrømsopgørelse

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årets resultat før skat	-796.504	-582.668
Modtaget sambeskatningsbidrag	127.692	76.472
Ændring i beholdning af arealer	-5.124.420	-11.507.160
Ændring i øvrig driftskapital	<u>173.995</u>	<u>-282.598</u>
Pengestrøm fra driftsaktivitet	<u>-5.619.237</u>	<u>-12.295.954</u>
Ændring af gæld til tilknyttede virksomheder	<u>2.206.935</u>	<u>6.015.288</u>
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	<u>2.206.935</u>	<u>6.015.288</u>
Periodens pengestrøm	-3.412.302	-6.280.666
Likvider, primo	<u>4.778.137</u>	<u>11.058.803</u>
Likvider, ultimo	<u>1.365.835</u>	<u>4.778.137</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2018

Noter

	2018	2017
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.150.000	1.150.000
Aktiveret løn og gager mv.	-1.000.000	-1.000.000
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede.	<u>1</u>	<u>1</u>
Vederlag til direktion og bestyrelse	<u>1.150.000</u>	<u>1.150.000</u>
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.		
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	206.935	15.288
Øvrige finansielle omkostninger	50.865	5.562
	<u>257.800</u>	<u>20.850</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering af skat tidligere år	0	424
Udskudt skatteaktiv	-174.897	
Aktuel skat til refusion i sambeskatning	0	-127.692
	<u>-174.897</u>	<u>-127.268</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2018

Noter

4 Beholdning af arealer

Selskabets arealer forventes afstået løbende frem til år 2042.

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat m.m.	I alt
Egenkapital primo	10.020.660	56.879.610	66.900.270
Årets resultat	0	-621.607	-621.607
Egenkapital ultimo	10.020.660	56.258.003	66.278.663

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 2014	6.764.308 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 regnskabsaflæggelsen, 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