

Ringkøbing K ApS

Ringkøbing K ApS

c/o Ringkøbing Distributionscenter, postboks 14

Nørredige 1

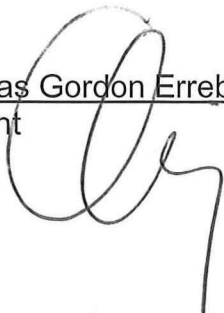
6950 Ringkøbing

CVR-nr. 30 36 25 78

Årsrapport for 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 28.4.2016**

Andreas Gordon Errebo
Dirigent



Årsrapporten indeholder 19 sider

Indhold

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	5
Hoved – og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2015	9
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Påtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 29. januar 2016

Direktion:

Dorthe Frilund Jensen

Bestyrelse:

Uffe Steiner Jensen
Formand

Peter Cederfeld

Iver Enevoldsen

Claus Jakob Bøving Ravn

Karsten Birkebæk Sørensen

Påtegninger

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ringkøbing K ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ringkøbing K ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Påtegninger

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 29. januar 2016
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31



Christian F. Jakobsen
statsautoriseret revisor



Claus Christensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

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

E-mail: kontakt@ringkoebingk.dk
Hjemmeside: www.RingkoebingK.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
Iver Enevoldsen
Claus Jakob Bøving Ravn
Karsten Birkebæk Sørensen

Direktion

Dorthe Frilund Jensen

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 28. april 2016

Hoved – og nøgletal

<u>mio.kr.</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultat af ordinær drift	-1,4	-0,9	-1,0	-0,6	-0,1
Resultat af finansielle poster	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,8
Årets resultat	-1,1	-0,7	-0,6	-0,5	-0,6
Balancesum	57,1	47,8	39,5	26,5	25,4
Egenkapital	55,6	46,7	38,4	25,0	22,5
Egenkapitalandel af balancesum %	97,4	97,8	97,2	94,4	88,6

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.

Naturprojektet

I Ringkøbing K genoprettes naturen før de første arealer sælges og de første huse opføres. Naturprojektet omfatter bl.a. etablering af en ca. 4 ha stor sø, forberedelse af lokal afvanding af regnvand (LAR), stier der forbinder Ringkøbing K med det eksisterende stisystem, en ny skov, bærlunde og frugtlunde. En stor del af naturprojektet er afsluttet i 2015 og den nye skov bliver plantet i foråret 2016.

I løbet af 2016 etableres forskellige attraktioner rundt om i naturområdet.

Økonomi

Årets resultat udgjorde kr. -1.111.971. Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2015 kr. 55.614.062. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

For år 2016 forventes et underskud i samme størrelsesorden som for 2015.

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 efter kalenderårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der er af væsentlig betydning for selskabets stilling.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ringkøbing K ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsregnskabet for selskabet indgår i koncernregnskabet for Realdania.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægt

Lejeindtægt indeholder indtægter fra udlejning af grunde og bygninger til tredje mand.

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.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationseværdien. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationseværdien 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.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

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.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis

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 2015

Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Lejeindtægter		0	71.202
Andre eksterne omkostninger		-1.199.135	-709.868
Bruttofortjeneste		-1.199.135	-638.666
Personaleomkostninger	1	-226.000	-236.671
Resultat før finansielle poster		-1.425.135	-875.337
Finansielle omkostninger	2	-28.349	-20.811
Resultat før skat		-1.453.484	-896.149
Skat af årets resultat	3	341.513	217.721
Årets resultat		-1.111.971	-678.428
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.111.971	-678.428
		-1.111.971	-678.428

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2015

Balance

AKTIVER	Note	2015	2014
Omsætningsaktiver			
Beholdning af arealer	4	47.600.420	37.526.529
Tilgodehavender			
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		341.513	217.721
Andre tilgodehavender		1.985.869	656.497
Tilgodehavender i alt		2.327.382	874.218
Likvide beholdninger		7.166.838	9.371.869
Omsætningsaktiver i alt		57.094.640	47.772.616
AKTIVER I ALT		57.094.640	47.772.616

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2015

Balance

PASSIVER	Note	2015	2014
Selskabskapital		8.760.156	7.709.736
Overført resultat		46.853.906	39.016.297
Egenkapital i alt	5	55.614.062	46.726.033
Udskudte skatteforpligtelser		859.173	859.173
Hensatte forpligtelser		859.173	859.173
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		602.190	168.540
Anden gæld		19.215	18.870
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		621.405	187.410
Gældsforpligtelser i alt		1.480.578	1.046.583
PASSIVER I ALT		57.094.640	47.772.616
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		
Ejerforhold	9		

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2015

Pengestrømsopgørelse

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årets resultat før skat	-1.453.484	-896.149
Modtaget sambeskatningsbidrag	217.721	269.085
Ændring i beholdning af arealer	-10.073.891	-6.654.791
Ændring i øvrig driftskapital	-895.377	705.888
Pengestrøm fra driftsaktivitet	<u>-12.205.031</u>	<u>-6.575.967</u>
Kapitalforhøjelse	10.000.000	9.000.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	<u>10.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
Periodens pengestrøm	-2.205.031	2.424.033
Likvider, primo	<u>9.371.869</u>	<u>6.947.836</u>
Likvider, ultimo	<u>7.166.838</u>	<u>9.371.869</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2015

Noter

	2015	2014
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	655.000	933.355
Aktiveret løn og gager mv.	-429.000	-696.684
	<u>226.000</u>	<u>236.671</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede.	<u>1</u>	<u>1</u>
Vederlag til direktion og bestyrelse	<u>655.000</u>	<u>933.355</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		
Øvrige finansielle omkostninger	28.349	20.811
	<u>28.349</u>	<u>20.811</u>
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat til refusion i sambeskatning	-341.513	-217.721
	<u>-341.513</u>	<u>-217.721</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2015

Noter

4 Beholdning af arealer

Selskabets arealer forventes afstået løbende frem til år 2042.

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs	Overført resultat m.m.	I alt
Egenkapital primo	7.709.736	0	39.016.297	46.726.033
Kapitaltilførsel	1.050.420	8.949.580	0	10.000.000
Årets resultat	0	0	-1.111.971	-1.111.971
Overførsel	0	-8.949.580	8.949.580	0
Egenkapital ultimo	8.760.156	0	46.853.906	55.614.062

Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør 8.760.156 kr. fordelt i aktier á 1 kr. eller multipla heraf.

Bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år:

Selskabskapital 1. januar 2011	132.000 kr.
Selskabskapital 3. november 2011, kontant	4.468.380 kr.
Selskabskapital 5. december 2011, kontant	378.152 kr.
Selskabskapital 6. november 2012, kontant	315.136 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 22. & 28. december 2015, kontant	1.050.420 kr.

6 Eventualforpligtelser

Koncernens sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst fra og med indkomståret 2013.

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 & Byggs bestyrelse og direktion har betydelig indflydelse på Ringkøbing K ApS.

Ringkøbing K 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