

# Ringkøbing K ApS

Ringkøbing K ApS  
c/o Ringkøbing-Skjern kommune  
Ved Fjorden 6  
6950 Ringkøbing  
CVR-nr. 30 36 25 78

Årsrapport for 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 29.4.2021**

Anna Hygum Clausen  
Dirigent

Årsrapporten indeholder 23 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 2020 .....	12
Anvendt regnskabspraksis .....	12
Resultatopgørelse .....	17
Balance .....	18
Pengestrømsopgørelse .....	20
Noter .....	21

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 28. januar 2021

Direktion:

Tim Erling Halvorsen

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ringkøbing K ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2021  
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-Skjern kommune  
Ved Fjorden 6  
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 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

Tim Erling Halvorsen

### Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 29. april 2021.

## Hoved – og nøgletal

<u>mio.kr.</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årets nettoomsætning	11,2	1,3	3,3	1,1	0,0
Resultat af ordinær drift	0,7	-1,1	-0,5	-0,6	-0,3
Resultat af finansielle poster	-0,1	-0,1	-0,3	0,0	0,0
Årets resultat	0,5	-1,0	-0,6	-0,5	-0,3
Balancesum	83,2	92,3	75,6	76,5	68,8
Egenkapital	80,4	79,9	66,3	66,9	67,4
Egenkapitalandel af balancesum %	96,6	86,5	87,6	87,4	98,0



## 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.

Pr. 1. januar 2020 indtrådte Tim E. Halvorsen som projektdirektør efter Peter Kjølby.

### **Naturprojekt, attraktioner, overdragelse af det rekreative område samt 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 2020 har salg, opfølgning på salg, bæredygtighedsvurdering, kommunikation og branding samt overdragelse af det rekreative område til Ringkøbing-Skjern Kommune været i fokus sideløbende med den daglige drift af naturområdet. Mange arrangementer er i årets løb dog blevet aflyst eller udskudt pga. situationen med COVID-19 pandemien.

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

I samarbejde med Ringkøbing-Skjern Museum arbejdes der 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.

Anlæggelsen af en naturbase, hvor der både bliver mulighed for at afholde møder og arrangementer, og hvor læring om naturen kan være omdrejningspunktet, er i 2020 foreløbigt udskudt.

Som i 2019 har en gruppe af frivillige i Ringkøbing også i 2020 i dialog med Ringkøbing K stået for og gennemført en række guidede ture i Naturbydelen med henblik på at udbrede kendskabet til bydelen og visionerne bag. De lokale frivillige fungerer dermed som ambassadører for området.

Ejerskabet og driften af den del af Naturbydelen, der stedse skal udgøre et rekreativt område og ikke bebygges – i alt 36 hektar – samt adgangsvejen og hovedstien for bløde trafikanter gennem Naturbydelen, er i 2020 overdraget fra selskabet til Ringkøbing-Skjern Kommune. Dette er sket som led i udmøntningen af de overordnede principper for ejerskab og drift aftalt i 2013.

Naturbydelens bæredygtighed er i efteråret blevet screenet med ekstern bistand. Dette er sket som led i et fælles forløb med Realdania By & Byg og de øvrige byudviklingselskaber, Realdania By & Byg er involveret i, mhp. skærpelse af projekternes bæredygtighedsprofil. Opfølgning på bæredygtigheds-screeningen vil finde sted i 2021.

I januar fik Naturbydelen som led i at styrke den salgsunderstøttende, digitale kommunikation en ny hjemmeside med nyt design.

Formidlingen har via en digital kampagne fokuseret på at øge kendskabet til Naturbydelen og understøtte salget af ejerboliger i kvarteret Strandkanten, udlejningen af seniorbofællesskabet og interessen for Ringkøbing-Skjern Boligforenings almene boliger i Fjordudsigten. Gennem hele året er antallet af interesserede på Naturbydelens boligliste vokset til over 1.000 tilmeldte og der har været en markant vækst i antallet af besøgende på Naturbydelens hjemmeside. Totalkendskabet til Naturbydelen i Region Midt er ved udgangen af året på 18% (ved seneste måling i 2018 var totalkendskabet 14%)

Ringkøbing K har herudover – i det omfang det kunne lade sig gøre pga. og med iagttagelse af COVID-19 forholdsreglerne været vært for en 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 og opfølgning herpå**

Der er i 2020 kommet hul på salget af privatboliger i kvarteret Strandkanten, bygget af Frifeldt. I foråret er de første 4 nybyggede ejerlejligheder solgt, og beboerne er flyttet ind. Frifeldt har i august påbegyndt byggeriet af yderligere 4 ejerlejligheder, der står færdige medio juli 2021, og heraf er to solgt. I efteråret har Frifeldt kaldt grundene til endnu en blok med fire ejerlejligheder, samt et dobbelthus.

Byggeriet af Fremtidens Seniorbofællesskab, Havtorn, med Realdania By & Byg som byggherre, blev færdiggjort med indvielse ultimo september.

Primo marts blev der taget første spadestik til byggeriet af første fase af Ringkøbing-Skjern Boligforenings almene boliger, Fjordudsigten. Byggeriet skrider planmæssigt frem og vil efter planen være færdig i september næste år. Går udlejningen af disse boliger som forventet, vil Boligforeningen udnytte sin option til det tilgrænsende byggefelt og bygge yderligere 38 boliger.

De nævnte grundsalg betyder, at Naturbydelen får et varieret udbud af 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 de fremtidige beboere.

Salg af yderligere byggefelter, samt dialog om konkrete boligbyggerier i disse med investorer og entreprenører, vil fortsat være et fokusområde i 2021.

## Byggemodning

Byggemodningen til brug for seniorbofællesskabet ved anlæg af adgangsvej fra Strandengen, herunder belysning og fremførsel af nødvendige ledninger frem til byggefeltet, blev afsluttet ultimo september. I 2020 er der endvidere etableret en sti for bløde trafikanter, der forbinder seniorbofællesskabet med hovedstien i Naturbydelen. Stien krydser to LAR-grøfter og forbindes her af træbroer (understøttet af stål), der produceres af elever på Skjern Produktionsskole og har samme flotte udtryk som de øvrige broer i Naturbydelen.

I takt med at Frifeldt færdiggør sine boliger i Strandkanten færdiggør Naturbydelen Ringkøbing K endvidere udendørsarealerne omkring husene, dvs. sti, afvanding og det grønne område.

## COVID-19

Den globale COVID-19 pandemi medførte den 11. marts 2020 en nedlukning af store dele af Danmark og efterfølgende genåbning hen over sommeren. Siden sensommeren er der i Danmark gradvist genindført restriktioner i forhold til forsamlingspåbud, hjemmearbejde samt nedlukninger inden for hotel og restaurationsbranchen. I foråret forsinkede pandemien nogle salg af grundarealer, salg der i stedet for er gennemført hen over efteråret. Pandemien og restriktionerne vurderes ikke væsentligt at have påvirket årets aktiviteter og resultatdannelsen i selskabet.

## Økonomi

Årets resultat udgjorde et overskud på kr. 507.981. Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2020 kr. 80.398.886. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

For år 2021 forventes et positivt resultat mellem kr. 0-1 mio.

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 Realdania By & Byg.

## 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.

Selskabets forventninger til fremtiden samt det generelle aktivitetsniveau kan blive påvirket af den igangværende COVID-19 pandemi og de tiltag som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet jf. også omtale af begivenhedens efter balancedagen i note 1. Det er dog endnu for tidligt at vurdere hvor store eventuelle konsekvenser bliver for selskabet. På længere sigt forventes udbruddet ikke at have væsentlige konsekvenser for selskabets aktiviteter.

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2020

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ringkøbing K ApS for 2020 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 2020

## 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.

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 2020

## 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende det efterfølgende regnskabsår, herunder omkostninger til pasning af arealer.

#### 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

# Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2020

## 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende det efterfølgende regnskabsår, herunder forudbetalt forpagtningsafgift.

### 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 selskabskapital 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 nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

**Egenkapitalandel**

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

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2020

### Resultatopgørelse

	Note	2020	2019
Nettoomsætning		11.152.126	1.335.570
Vareforbrug		-8.622.337	-751.842
Andre driftsindtægter		60.500	66.000
Andre eksterne omkostninger		-1.707.327	-1.648.832
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>882.962</b>	<b>-999.104</b>
Personaleomkostninger	2	-150.000	-150.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>732.962</b>	<b>-1.149.104</b>
Finansielle omkostninger	3	-73.017	-117.151
<b>Resultat før skat</b>		<b>659.945</b>	<b>-1.266.255</b>
Skat af årets resultat	4	-151.964	278.497
<b>Årets resultat</b>		<b>507.981</b>	<b>-987.758</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		507.981	-987.758
		<b>507.981</b>	<b>-987.758</b>

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2020

### Balance

AKTIVER	Note	2020	2019
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<b>Beholdning af arealer</b>	5	<b><u>71.683.942</u></b>	<b><u>76.519.666</u></b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.240.807	12.997.836
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	453.394
Andre tilgodehavender		242.698	903.183
Periodeafgrænsningsposter		6.150	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>1.489.655</u></b>	<b><u>14.354.413</u></b>
Likvide beholdninger		<b><u>10.029.145</u></b>	<b><u>1.440.509</u></b>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b><u>83.202.742</u></b>	<b><u>92.314.588</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>83.202.742</u></b>	<b><u>92.314.588</u></b>

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2020

### Balance

<b>PASSIVER</b>	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		12.000.000	12.000.000
Overført resultat		68.398.886	67.890.905
<b>Egenkapital i alt</b>	6	<b>80.398.886</b>	<b>79.890.905</b>
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
Udskudte skatteforpligtelser		1.005.204	859.173
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>1.005.204</b>	<b>859.173</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		162.502	131.997
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	92.575
Anden gæld		1.613.400	0
Periodeafgrænsningsposter		22.750	11.339.938
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>1.798.652</b>	<b>11.564.510</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>83.202.742</b>	<b>92.314.588</b>
<b>Begivenheder efter balancedagen</b>	1		
<b>Eventualforpligtelser</b>	7		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8		
<b>Nærtstående parter</b>	9		
<b>Ejerforhold</b>	10		

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2020

### Pengestrømsopgørelse

	2020	2019
Årets resultat før skat	659.945	-1.266.255
Modtaget sambeskatningsbidrag	447.461	0
Ændring i beholdning af arealer	4.835.724	-3.406.234
Ændring i øvrig driftskapital	2.738.081	-1.723.189
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>8.681.211</b>	<b>-6.395.678</b>
Kapitalforøgelse	0	14.600.000
Ændring af gæld til tilknyttede virksomheder	-92.575	-8.129.648
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-92.575</b>	<b>6.470.352</b>
<b>Periodens pengestrøm</b>	<b>8.588.636</b>	<b>74.674</b>
Likvider, primo	1.440.509	1.365.835
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>10.029.145</b>	<b>1.440.509</b>

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2020

### Noter

#### 1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over i større eller mindre omfang har taget beslutning om at "lukke landede ned" påvirker i stort omfang både verdensøkonomien og lokale økonomier.

Selskabet er indtil nu ikke påvirket væsentligt af COVID-19. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvor store eventuelle konsekvenser bliver for selskabet. På længere sigt forventes udbruddet ikke at have væsentlige konsekvenser for selskabets aktiviteter.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	851.216	1.150.000
Aktiveret løn og gager mv.	<u>-701.216</u>	<u>-1.000.000</u>
	<u><b>150.000</b></u>	<u><b>150.000</b></u>
Gennemsnitlig antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

Den del af selskabets personaleomkostninger, som kan henføres direkte til en værditilvækst på selskabets beholdning af arealer, aktiveres som en del af den regnskabsmæssige værdi.

#### 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	85.341
Øvrige finansielle omkostninger	<u>73.017</u>	<u>31.810</u>
	<u><b>73.017</b></u>	<u><b>117.151</b></u>

#### 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	-278.497
Regulering af udskudt skat	146.031	0
Regulering af skat tidligere år	<u>5.933</u>	<u>0</u>
	<u><b>151.964</b></u>	<u><b>-278.497</b></u>

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2020

### Noter

#### 5 Beholdning af arealer

Selskabets arealer forventes afstået løbende frem til år 2042.

#### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat m.m.	I alt
Egenkapital primo	12.000.000	67.890.905	79.890.905
Årets resultat	0	507.981	507.981
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>12.000.000</b>	<b>68.398.886</b>	<b>80.398.886</b>

#### Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør 12.000.000 kr. fordelt i aktier á 1 kr. og multipla heraf.

#### Bevægelsen på selskabskapitalen de seneste fem år, i hele kroner:

Selskabskapital 1. januar 2016	8.760.156
Selskabskapital 26. september 2016, kontant	1.260.504
Selskabskapital 30. april 2019, kontant	1.979.340
Selskabskapital pr 31. december 2020	<b>12.000.000</b>

#### 7 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 regnskabsaflægningen, hvorfor det ikke er muligt at oplyse beløbets størrelse.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

#### 9 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.

## 10 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