


Ringkøbing K ApS

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

Årsrapport for 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 30.4.2020**



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 2019	11
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

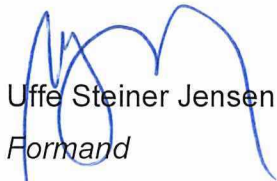
Ringkøbing, den 20. januar 2020

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ringkøbing K ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 20. januar 2020
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
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

Tim Erling Halvorsen

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 30. april 2020.

Hoved – og nøgletal

<u>mio.kr.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årets nettoomsætning	1,3	3,3	1,1	0,0	0,0
Resultat af ordinær drift	-1,1	-0,5	-0,6	-0,3	-1,4
Resultat af finansielle poster	-0,1	-0,3	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	-1,0	-0,6	-0,5	-0,3	-1,1
Balancesum	92,3	75,6	76,5	68,8	57,1
Egenkapital	79,9	66,3	66,9	67,4	55,6
Egenkapitalandel af balancesum %	86,5	87,6	87,4	98,0	97,4

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.

Pr. 1. januar 2020 indtræder Tim E. Halvorsen som projektdirektør og afløser dermed Peter Kjølby.

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 2019 har salg, opfølgning på salg, herunder udarbejdelse af lokalplaner, kommunikation og branding været et fokusområde sideløbende med den daglige drift af naturområdet.

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 f. kr., 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.

Naturbydelens Græsningslaug, der blev dannet i 2018 i et samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommune, består af over 20 familier, der også i 2019 har passet stude, køer og får, der græsser i området. Dyreholder er Erhvervsskolen Vestjylland, der er en skole for 16-25-årige med særlige behov.

I 2019 har en gruppe af frivillige i Ringkøbing 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.

Formidlingen har fokuseret på at understøtte salget af ejerboliger i kvarteret Strandkanten og følge opførelsen af seniorbofællesskabet gennem deling af fotos og film på Naturbydelens sociale medier. Gennem hele året er antallet af interesserede på Naturbydelens boligliste vokset støt. Med henblik på at styrke den salgsunderstøttende, digitale kommunikation har Naturbydelen i samarbejde med de tre andre byudviklingsprojekter, som Realdania By & Byg A/S er engageret i, udviklet en ny hjemmeside med nyt design, der går i luften medio januar 2020.

Ringkøbing K har herudover 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

Frifeldt har primo juni 2019 udbudt 32 ejerlejligheder i et plan i kvarteret Strandkanten. Det har vist sig, at dobbelthusene med fordel kan suppleres med ejerlejligheder. Opførelsen af den første bebyggelse med i alt fire lejligheder er startet i juni, og Frifeldt har pr. 15. august 2019 overtaget grunden. Der afholdes åbent hus i januar 2020, når råhuset står færdigt.

Lokalplanen for Fremtidens Seniorbofællesskab, som opføres af Realdania By & Byg A/S, blev vedtaget 11. juni 2019, salget af de 1.270 etagemeter byggeretter hertil blev dermed endeligt, og der var første spadestik den 6. september 2019. Etableringen sker som led i Realdanias indsats for at kickstarte byggeriet af seniorbofællesskaber og bekæmpe ensomheden blandt ældre. Byggeriet er i god gænge og forventes færdigt, således at indflytning kan ske i efteråret 2020.

Lokalplanen for Ringkøbing-Skjern Boligforenings almene boliger i Naturbydelen blev vedtaget 26. februar 2019, og boligforeningen har i efteråret gennemført udbud af 1. fase, der rummer 47 boliger som bliver nogle af Danmarks mest energirigtige boliger efter passivhus + koncept, tegnet af Bjerg Arkitekter i Aalborg. På baggrund af licitationen forventes Boligforeningen at opnå Skema B-godkendelse ultimo 2019. Herefter er salget af første etape endeligt, og Boligforeningen overtager byggefeltet pr. 1. januar 2020. Byggeriet af første fase forventes igangsat i foråret 2020 med færdiggørelse ultimo 2021.

Går udlejningen af boligerne som forventet, vil Boligforeningen udnytte sin option til det tilgrænsende byggefelt og bygge yderligere 38 boliger.

De tre 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 med investorer og entreprenører om konkrete boligbyggerier i disse, vil fortsat være et fokusområde i 2020.

Byggemodning

Byggemodningen til brug for seniorbofællesskabet - anlæg af adgangsvej fra Strandengen, herunder belysning og fremførsel af nødvendige ledninger frem til byggefeltet blev igangsat medio august 2019 og forventes afsluttet senest med udgangen af april 2020.

Økonomi

Årets resultat udgjorde et underskud på kr. 987.758. Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2019 kr. 79.890.905. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, men dog under niveau for det forventede, da salget har været mindre end budgetteret.

For år 2020 forventes et resultat bedre end i 2019.

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 A/S.

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. 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 2019

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ringkøbing K ApS for 2019 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 2019

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, advokatombkostninger 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 2019

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 nettorealisationseværdien. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationseværdien nedskrives arealerne til denne værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 2019

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 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 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 2019

Resultatopgørelse

	Note	2019	2018
Nettoomsætning		1.335.570	3.322.750
Vareforbrug		-751.842	-1.917.600
Andre driftsindtægter		66.000	66.000
Andre eksterne omkostninger		-1.648.832	-1.859.854
Bruttofortjeneste		-999.104	-388.704
Personaleomkostninger	1	-150.000	-150.000
Resultat før finansielle poster		-1.149.104	-538.704
Finansielle omkostninger	2	-117.151	-257.800
Resultat før skat		-1.266.255	-796.504
Skat af årets resultat	3	278.497	174.897
Årets resultat		-987.758	-621.607
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-987.758	-621.607
		-987.758	-621.607

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2019

Balance

AKTIVER	Note	2019	2018
Kortfristede aktiver			
Beholdning af arealer	4	<u>76.519.666</u>	<u>73.113.432</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.997.836	164.281
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		453.394	174.897
Andre tilgodehavender		<u>903.183</u>	<u>822.545</u>
Tilgodehavender i alt		<u>14.354.413</u>	<u>1.161.723</u>
Likvide beholdninger		<u>1.440.509</u>	<u>1.365.835</u>
Kortfristede aktiver i alt		<u>92.314.588</u>	<u>75.640.990</u>
AKTIVER I ALT		<u>92.314.588</u>	<u>75.640.990</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2019
Balance

PASSIVER	Note	2019	2018
Egenkapital			
Selskabskapital		12.000.000	10.020.660
Overført resultat		67.890.905	56.258.003
Egenkapital i alt	5	79.890.905	66.278.663
Udskudte skatteforpligtelser		859.173	859.173
Hensatte forpligtelser		859.173	859.173
Kortfristede forpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		131.997	188.507
Gæld til tilknyttede virksomheder		92.575	8.222.223
Anden gæld		0	92.424
Periodeafgrænsningsposter		11.339.938	0
Kortfristede forpligtelser i alt		11.564.510	8.503.154
Gældsforpligtelser i alt		12.423.683	9.362.327
PASSIVER I ALT		92.314.588	75.640.990
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		
Ejerforhold	9		

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2019

Pengestrømsopgørelse

	2019	2018
Årets resultat før skat	-1.266.255	-796.504
Modtaget sambeskatningsbidrag	0	127.692
Ændring i beholdning af arealer	-3.406.234	-5.124.420
Ændring i øvrig driftskapital	-1.723.189	173.995
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-6.395.678	-5.619.237
Kapitalforøjelse	14.600.000	0
Ændring af gæld til tilknyttede virksomheder	-8.129.648	2.206.935
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	6.470.352	2.206.935
Periodens pengestrøm	74.674	-3.412.302
Likvider, primo	1.365.835	4.778.137
Likvider, ultimo	1.440.509	1.365.835

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2019

Noter

	2019	2018
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.	1	1
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	85.341	206.935
Øvrige finansielle omkostninger	31.810	50.865
	<u>117.151</u>	<u>257.800</u>
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat til refusion i sambeskatning	-278.497	-174.897
	<u>-278.497</u>	<u>-147.897</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2019

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	56.258.003	66.278.663
Kontant kapitalforhøjelse	1.979.340	12.620.660	14.600.000
Årets resultat	0	-987.758	-987.758
Egenkapital ultimo	12.000.000	67.890.905	79.890.905

Selskabskapital

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

Bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år:

Selskabskapital pr. 1. januar 2015	7.709.736 kr.
Selskabskapital 17. december 2015, kontant	1.050.420 kr.
Selskabskapital 26. september 2016, kontant	1.260.504 kr.
Selskabskapital 30. april 2019, kontant	<u>1.979.340 kr.</u>
Selskabskapital pr. 31. december 2019	<u>12.000.000 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 regnskabsaflægningen, 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