

## **Ringsted Syd Invest ApS**

Herredsvej 49, 2820 Gentofte

**CVR-nr. 37 43 99 24**

**Årsrapport for perioden  
1. juli til 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 12. juli 2021

---

Stephan Martinussen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2020 for Ringsted Syd Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 12. juli 2021

### Direktion

Stephan Martinussen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejerne i Ringsted Syd Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ringsted Syd Invest ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 12. juli 2021

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34482

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ringsted Syd Invest ApS Herredsvej 49 2820 Gentofte CVR-nr.: 37 43 99 24 Regnskabsperiode: 1. juli - 31. december 2020 Stiftet: 10. februar 2016 Hjemsted: Gentofte
Direktion	Stephan Martinussen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i at drive bygge- og anlægsvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 1.459.307, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.504.144.

I regnskabsåret er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet. Det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

	Note	2020 kr. (6 mdr.)	2019/20 kr. (12 mdr.)
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>100.668</b>	<b>93.397</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.769.840	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.870.508</b>	<b>93.397</b>
Finansielle indtægter		0	400
Finansielle omkostninger	1	-6.414	-3.108
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.864.094</b>	<b>90.689</b>
Skat af årets resultat	2	-404.787	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.459.307</b>	<b>90.689</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.459.307	90.689
		<b>1.459.307</b>	<b>90.689</b>

## Balance 31. december

	Note	31.12.2020	30.06.2020
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		2.100.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>2.100.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.100.000</b>	<b>0</b>
Færdigvarer og handelsvarer		0	330.160
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>330.160</b>
Andre tilgodehavender		1	43.053
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1</b>	<b>43.053</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.056</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>4.057</b>	<b>373.213</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.104.057</b>	<b>373.213</b>



## Balance 31. december

	Note	31.12.2020	30.06.2020
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.454.144	-5.164
<b>Egenkapital</b>		<b>1.504.144</b>	<b>44.836</b>
Hensættelse til udskudt skat		389.365	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>389.365</b>	<b>0</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		130.749	0
Selskabsskat		15.422	0
Anden gæld		64.377	328.377
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>210.548</b>	<b>328.377</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>210.548</b>	<b>328.377</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.104.057</b>	<b>373.213</b>
Eventualforpligtelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	50.000	-5.163	44.837
Årets resultat	0	1.459.307	1.459.307
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>1.454.144</b>	<b>1.504.144</b>

## Noter

	2020 kr. (6 mdr.)	2019/20 kr. (12 mdr.)
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.749	0
Andre finansielle omkostninger	665	3.108
	<b>6.414</b>	<b>3.108</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	15.422	0
Årets udskudte skat	389.365	0
	<b>404.787</b>	<b>0</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. juli		0
Overførsler i årets løb		330.160
Kostpris 31. december		330.160
Opskrivninger 1. juli		0
Årets opskrivninger		1.769.840
Opskrivninger 31. december		1.769.840
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>2.100.000</b>
<b>4 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet VKS Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ringsted Syd Invest ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til anskaffessummen med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelsen af omkostningerne, tillægges anskaffessummen som forbedringer. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger, som er indregnet i bruttoresultatet.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hvert enkelt ejendom. Beregningen af dagsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelsen af ejendommenes indtægtsforhold tages der højde for de indgåede lejekontrakter, herunder den aktuelle leje, og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje og deposita. Lejeindtægten fradrages med de forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger, som medgår til at oppebære lejeindtægten.

Afkastkravet fastsættes på grundlag af ledelsens vurdering.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommen afspejles i den opjorte dagsværdi.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat 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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.