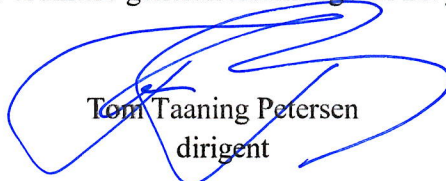


Ringsted Boligbyg P/S

c/o Pengato Invest ApS
Strandvejen 203, st, L114
2900 Hellerup
CVR-nr. 38 76 80 77

Årsrapport for 2018
(2. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2019



Tom Taaning Petersen
dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet: Ringsted Boligbyg P/S
c/o Pengato Invest ApS
Strandvejen 203, st, L114
2900 Hellerup

CVR-nr.: 38 76 80 77
Stiftet: 30.06.2017
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Tegning af selskabet: Virksomheden tegnes af en direktør eller af den samlede bestyrelsen

Direktion Tom Taaning Petersen

Bestyrelse: Søren Cortsen
Kenneth Bach
Henrik C.A. Lassen

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ringsted Boligbyg P/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25. juni 2019

I direktionen:



Tom Taaning Petersen

I bestyrelsen:

Søren Cortsen
Formand

Kenneth Bach

Henrik C.A. Lassen

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre fast ejendom til salg efter færdigudvikling, herunder forestå udlejning indtil salg er gennemført samt anden hermed forbunden virksomhed efter ledelsens skøn.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret haft store udfordringer med de entreprenører som der har været indgået kontrakter med - hvilket har betydet at selskabets forventninger til færdiggørelsestidspunktet er skredet væsentligt, og dermed også har påvirket selskabet negativt i forhold til de budgetter som har dannet grundlag for beslutningen om at iværksætte byggeriet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -61.679.

Egenkapitalen udgør kr. 5.908.140.

Årets resultat anses ikke som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets udløb, ophævet indgået entreprisekontrakt på opførelse af de planlagte 32 udlejningsboliger. Selskabet færdiggøre selv byggeriet ved hjælp af indhyret håndværker på timebasis, hvilket fordyrer projektet. Det forventes at det samlede projekt vil blive forsinket med 1 år i forhold til de oprindelige planer som var 1.9.2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ringsted Boligbyg P/S for 1. januar 2018 - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år, idet SKAT har truffet afgørelse om at selskabets aktivitet ikke berettiger til at der kan afløftes moms af drifts- og byggeomkostninger. Påvirkningen af egenkapitalen andrager netto kr. 3.000.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger - herunder reparation og vedligeholdelse, ejendomsadministration samt andel af udgifter i forbindelse med evt. tomgang.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster som kan henføres til det igangværende byggeprojekt, aktiveres som en del af kostprisen for byggeprojektet

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, låne- og stiftelsesprovisioner, komplementargodtgørelse, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

BALANCEN

Varebeholdninger (igangværende byggeprojekt for egen regning)

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for varer under fremstilling, omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte produktionsomkostninger, herunder finansielle omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til nominelle værdi. Afholdte transaktionsomkostninger udgiftsføres som finansielle omkostninger / tillægges til igangværende byggeprojekt hvis der er direkte sammenhæng til lånoptagelsen. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til nominelle værdier.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

| | Note | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| BRUTTORESULTAT | | -6.011 | -1.425 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 0 |
| Finansielle udgifter | 2 | <u>-55.668</u> | <u>-25.756</u> |
| ÅRETS RESULTAT | | <u><u>-61.679</u></u> | <u><u>-27.181</u></u> |
| OVERSKUDSDISPONERING: | | | |
| Overført resultat | | <u>-61.679</u> | <u>-27.181</u> |
| Disponeret i alt | | <u><u>-61.679</u></u> | <u><u>-27.181</u></u> |

Balance

| Spec. | AKTIVER | Note | 31/12-18 | 31/12-17 |
|-------|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| | OMSÆTNINGSAKTIVER: | | | |
| | Varebeholdninger: | | | |
| | Varer under fremstilling | | <u>54.691.899</u> | <u>14.558.979</u> |
| | Varebeholdninger i alt | | <u>54.691.899</u> | <u>14.558.979</u> |
| | Likvide midler | | <u>51.859</u> | <u>4.221.107</u> |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | <u>54.743.758</u> | <u>18.780.086</u> |
| | AKTIVER I ALT | | <u>54.743.758</u> | <u>18.780.086</u> |

Balance

| Spec. | PASSIVER | Note | 31/12-18 | 31/12-17 |
|----------------------------------|--|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL: | | | | |
| | Selskabskapital..... | | 6.000.000 | 6.000.000 |
| | Overført overskud | | <u>-91.860</u> | <u>-30.181</u> |
| | EGENKAPITAL I ALT | 3 | <u>5.908.140</u> | <u>5.969.819</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSER: | | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser: | | | | |
| | Depositum, lejemål | | <u>848.100</u> | <u>0</u> |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>848.100</u> | <u>0</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser: | | | | |
| | Finanslån | | 32.140.000 | 9.260.000 |
| | Gæld til kapitalejere | | 3.950.000 | 750.000 |
| | Periodeafgrænsningsposter | | 3.542.711 | 360.097 |
| | Anden gæld | | <u>8.354.807</u> | <u>2.440.170</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>47.987.518</u> | <u>12.810.267</u> |
| | GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | | <u>48.835.618</u> | <u>12.810.267</u> |
| | PASSIVER I ALT | | <u>54.743.758</u> | <u>18.780.086</u> |
| | Usædvanlige forhold | 1 | | |
| | Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.. | 4 | | |
| | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Noter

1 Usædvanlige forhold

Selskabet erhvervede i 2017 ved købsaftale en ejendom midt i Ringsted, efter undersøgelse og vurdering af de eksisterende bygninger blev det besluttet at nedrive og opfører 32 udlejningsboliger.

Der blev indgået en entreprisekontrakt på nedrivning af ejendommen samt en entreprisekontrakt på opførslen af de 32 udlejningsboliger - desværre blev aftalerne ikke overholdt af modparterne og inden nye aftaler er kommet på plads, blev der tabt betydelig tid.

Desværre kunne den nye entreprenør ikke overholde tidsplan, hvorfor kontrakten blev ophævet og der blev indgået en ny entreprisekontrakt på færdiggørelse af byggeriet. Ej heller denne entreprenør var i stand til at overholde tidsplan og aftalt kvalitet, hvor kontrakten blev ophævet og selskabet har selv indgået aftaler med diverse håndværker med henlik på færdiggørelsen af byggeriet. Alt i alt har alle disse udfordringer medført en forsinkelse af projektet på mere end 1 år i forhold til den oprindelige plan.

2 Finansielle omkostninger

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder | 0 | 0 |
| Renteomkostninger, øvrige | 3.695.883 | 1.292.114 |
| Aktiveret renteomkostninger vedr. bygning under opførsel | <u>-3.640.215</u> | <u>-1.266.358</u> |
| Finansielle omkostninger i alt | <u>55.668</u> | <u>25.756</u> |

3 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapital primo | 6.000.000 | -30.181 | 5.969.819 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>-61.679</u> | <u>-61.679</u> |
| Egenkapital ultimo | <u>6.000.000</u> | <u>-91.860</u> | <u>5.908.140</u> |
| | | 31/12-18 | 31.12.17 |
| Selskabskapitalen er fordelt således: Kapitalandele, 6.000.000 stk. á nominelt kr. 1 | | <u>6.000.000</u> | <u>6.000.000</u> |

4 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv..

Selskabet har ikke pr. statusdagen nogen kontraktsretlige forpligtelser m.v.

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor långiver, nominelt beløb kr. 32.140.000, er der givet pant i grunde og igangværende byggeprojekt, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 54.691.899.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på nominelt kr. 39.000.000 med sikkerhed i grund til fordel for långiver.