



Ravnsnæs Invest ApS

Stockholmsgade 57, kl.
2100 København Ø
CVR-nr. 12965109

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.09.2020

Anne Kirstine Riemann
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ravnsnæs Invest ApS
Stockholmsgade 57, kl.
2100 København Ø

CVR-nr.: 12965109
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Anne Kirstine Riemann
Anne Kirstine Riemann, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ravnsnæs Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10.09.2020

Direktion

Anne Kirstine Riemann

Anne Kirstine Riemann
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ravnsnæs Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ravnsnæs Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

København, den 10.09.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Keld Juel Danielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26741

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere værdipapirer samt eje anpartar i de tilknyttede virksomheden Vestinas Ejendomme ApS og Ersejo ApS samt investere i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 1.305 t.kr. mod et underskud på 17.610 t.kr i 2018.

Selskabet har pr. 1. januar 2019 afhændet kapitalandelene i Vetinas Ejendomme ApS og er endvidere fusioneret med Ersejo ApS.

Selskabets aktivitet har primært omfattet indretning af ny erhvervet ejendom.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(1.032.937)	(343.147)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		53.885	(17.255.899)
Andre finansielle indtægter	1	118.142	598.126
Andre finansielle omkostninger	2	(439.817)	(608.741)
Resultat før skat		(1.300.727)	(17.609.661)
Skat af årets resultat	3	(4.596)	0
Årets resultat		(1.305.323)	(17.609.661)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.305.323)	(17.609.661)
Resultatdisponering		(1.305.323)	(17.609.661)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		111.731.856	0
Materielle aktiver	4	111.731.856	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	1.163.139
Finansielle aktiver	5	0	1.163.139
Anlægsaktiver		111.731.856	1.163.139
Andre tilgodehavender		23.617	44.456.390
Tilgodehavende selskabsskat		1.046.404	12.305
Periodeafgrænsningsposter		28.902	0
Tilgodehavender		1.098.923	44.468.695
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	2.841.427
Værdipapirer og kapitalandele		0	2.841.427
Likvide beholdninger		569.092	192.572
Omsætningsaktiver		1.668.015	47.502.694
Aktiver		113.399.871	48.665.833

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		46.313.900	47.619.223
Egenkapital		47.313.900	48.619.223
Bankgæld		45.540.861	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.327.643	46.610
Anden gæld		16.217.467	0
Kortfristede gældsforpligtelser		66.085.971	46.610
Gældsforpligtelser		66.085.971	46.610
Passiver		113.399.871	48.665.833

Eventualforpligtelser

6

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	47.619.223	48.619.223
Årets resultat	0	(1.305.323)	(1.305.323)
Egenkapital ultimo	1.000.000	46.313.900	47.313.900

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	78.012
Renteindtægter i øvrigt	0	455.366
Dagsværdireguleringer	107.180	0
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	0	5.415
Øvrige finansielle indtægter	10.962	59.333
	118.142	598.126

2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	429.317	108.535
Dagsværdireguleringer	0	500.206
Øvrige finansielle omkostninger	10.500	0
	439.817	608.741

3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Regulering vedrørende tidligere år	4.596	0
	4.596	0

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	63.641.598
Tilgange	48.090.258
Kostpris ultimo	111.731.856
Regnskabsmæssig værdi ultimo	111.731.856

Ejendommen er under totalrenovering, hvorfor der ikke afskrives.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	20.000.000
Afgange	(20.000.000)
Kostpris ultimo	0
Opskrivninger primo	(18.836.861)
Tilbageførsel ved afgang	18.836.861
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokurs-gevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på

grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssigt underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.