

Ravnsborg ApS

Slotsherrensvej 215

2610 Rødovre

CVR-nr. 29 32 59 87

Årsrapport 2015

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 17/6 2016

Stig Holmboe Thorsen
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter til årsregnskabet	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ravensborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 9. juni 2016

Direktion

Stig Holmboe Thorsen

Den uafhængige revisors erklæringer***Til kapitalejeren i Ravnsborg ApS*****Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ravnsborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer**Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 17. juni 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Ernst Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ravnsborg ApS Slotsherrensvej 215 2610 Rødovre CVR-nr.: 29 32 59 87 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Rødovre
Direktion	Stig Holmboe Thorsen
Revisor	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Ellebjergvej 52, 2. 2450 København SV

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at handle med og udvikle fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 29.141.244, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.681.986.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ravensborg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

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.

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger samt omkostninger til administration..

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 gælds metode 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		477.443	1.993.778
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>-1.500.000</u>
Resultat før finansielle poster		477.443	493.778
Finansielle indtægter	1	28.988.913	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-270.263</u>	<u>-9.440.554</u>
Resultat før skat		29.196.093	-8.946.776
Skat af årets resultat		<u>-54.849</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>29.141.244</u>	<u>-8.946.776</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>29.141.244</u>	<u>-8.946.776</u>
		<u>29.141.244</u>	<u>-8.946.776</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme		<u>15.100.000</u>	<u>12.500.000</u>
		<u>15.100.000</u>	<u>12.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.100.000</u>	<u>12.500.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		431.612	0
Andre tilgodehavender		162.800	269.941
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>2.715</u>
		<u>594.412</u>	<u>272.656</u>
Likvide beholdninger		<u>1.896.270</u>	<u>257.950</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.490.682</u>	<u>530.606</u>
AKTIVER I ALT		<u>17.590.682</u>	<u>13.030.606</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>2.556.986</u>	<u>-26.584.256</u>
Egenkapital i alt		<u>2.681.986</u>	<u>-26.459.256</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Andre hensættelser		<u>417.791</u>	<u>417.791</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>417.791</u>	<u>417.791</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		<u>11.392.762</u>	<u>9.529.000</u>
		<u>11.392.762</u>	<u>9.529.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Banker		100	0
Kreditinstitutter		0	28.984.503
Leverandører af varer og tjenesteydelser		93.817	52.882
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.588.307	0
Selskabsskat		54.849	0
Anden gæld		<u>361.070</u>	<u>505.686</u>
		<u>3.098.143</u>	<u>29.543.071</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.490.905</u>	<u>39.072.071</u>
PASSIVER I ALT		<u>17.590.682</u>	<u>13.030.606</u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	4.409	0
Gældseftergivelse	<u>28.984.504</u>	<u>0</u>
	<u>28.988.913</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	53.133	9.274.908
Andre finansielle omkostninger	<u>217.130</u>	<u>165.646</u>
	<u>270.263</u>	<u>9.440.554</u>

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015	32.468.876
Valutakursregulering	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0
Tilgang i årets løb	<u>2.600.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>35.068.876</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>-19.968.876</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-19.968.876</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>15.100.000</u></u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-26.584.258	-26.459.258
Årets resultat	<u>0</u>	<u>29.141.244</u>	<u>29.141.244</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>2.556.986</u>	<u>2.681.986</u>

5 Eventualposter mv.

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med Vestjysk bank har selskabet udstedt ejerpantebrev med pant i selskabets investeringsejendom på i alt kr. 600.000