

## **EJENDOMSSELSKABET RAVNSBORG A/S**

Papirfabrikken 28  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 30580575

### **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.02.2018

#### **Dirigent**

---

Navn: Søren Møller Hansen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <b><u>Side</u></b> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1                  |
| Ledelsespåtegning                   | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3                  |
| Ledelsesberetning                   | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2017          | 6                  |
| Balance pr. 31.12.2017              | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2017       | 9                  |
| Noter                               | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis            | 12                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

EJENDOMSSELSKABET RAVNSBORG A/S  
Papirfabrikken 28  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30580575  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Kent Villadsen Madsen, formand  
Søren Møller Hansen  
Lars Møller

### Direktion

Lars Møller

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for EJENDOMSELSKABET RAVNSBORG A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 21.02.2018

### Direktion

Lars Møller

### Bestyrelse

Kent Villadsen Madsen  
formand

Søren Møller Hansen

Lars Møller

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET RAVNSBORG A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET RAVNSBORG A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Silkeborg, den 21.02.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32122

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udvikling af ejendomsprojekter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 26 t.kr. mod et underskud på 142 t.kr. i 2016. Resultatet anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Bruttotab</b>                       |             | <b>(7.263)</b>            | <b>(149.045)</b>          |
| Andre finansielle indtægter            | 1           | 60.889                    | 64.341                    |
| Andre finansielle omkostninger         | 2           | <u>(28.051)</u>           | <u>(57.469)</u>           |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b><u>25.575</u></b>      | <b><u>(142.173)</u></b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                           |                           |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret     |             | 390.859                   | 0                         |
| Overført resultat                      |             | <u>(365.284)</u>          | <u>(142.173)</u>          |
|  |             | <b><u>25.575</u></b>      | <b><u>(142.173)</u></b>   |



**Balance pr. 31.12.2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |             | 4.179                     | 32.230                    |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | 3           | <b>4.179</b>              | <b>32.230</b>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <b>4.179</b>              | <b>32.230</b>             |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 883.298                   | 972.409                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b>883.298</b>            | <b>972.409</b>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b>14.632</b>             | <b>5.645</b>              |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <b>897.930</b>            | <b>978.054</b>            |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <b>902.109</b>            | <b>1.010.284</b>          |

**Balance pr. 31.12.2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                     | 4           | 500.000                   | 500.000                   |
| Overført overskud eller underskud      |             | 0                         | 365.284                   |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret  |             | 390.859                   | 0                         |
| <b>Egenkapital</b>                     |             | <b>890.859</b>            | <b>865.284</b>            |
| <br>                                   |             |                           |                           |
| Anden gæld                             |             | 11.250                    | 145.000                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |             | <b>11.250</b>             | <b>145.000</b>            |
| <br>                                   |             |                           |                           |
| <b>Gældsforpligtelser</b>              |             | <b>11.250</b>             | <b>145.000</b>            |
| <br>                                   |             |                           |                           |
| <b>Passiver</b>                        |             | <b>902.109</b>            | <b>1.010.284</b>          |
| <br>                                   |             |                           |                           |
| Eventualaktiver                        | 5           |                           |                           |
| Eventualforpligtelser                  | 6           |                           |                           |

## Egenkapitalopgørelse for 2017

|                               | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|-------------------------------|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital<br>primo          | 500.000                                 | 365.284  | 0  | 865.284              |
| Årets resultat                | 0                                       | (365.284)  | 390.859  | 25.575               |
| <b>Egenkapital<br/>ultimo</b> | <b>500.000</b>                          | <b>0</b>   | <b>390.859</b>   | <b>890.859</b>       |

## Noter

|  | <b>2017</b>   | <b>2016</b>   |
|--|---------------|---------------|
|  | <b>kr.</b>    | <b>kr.</b>    |
| <b>1. Andre finansielle indtægter</b>              |               |               |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 60.889        | 64.341        |
|  | <b>60.889</b> | <b>64.341</b> |

|  | <b>2017</b>   | <b>2016</b>   |
|--|---------------|---------------|
|  | <b>kr.</b>    | <b>kr.</b>    |
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b> |               |               |
| Øvrige finansielle omkostninger          | 28.051        | 57.469        |
|  | <b>28.051</b> | <b>57.469</b> |

|                                     | <b>Andre værdi-papirer og kapital-andele</b> |
|-------------------------------------|--|
|                                     | <b>kr.</b>                                   |
| <b>3. Finansielle anlægsaktiver</b> |  |
| Kostpris primo                      | 2.250.115                                    |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>2.250.115</b>                             |
| Nedskrivninger primo                | (2.217.885)                                  |
| Årets nedskrivninger                | (28.051)                                     |
| <b>Nedskrivninger ultimo</b>        | <b>(2.245.936)</b>                           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>4.179</b>                                 |

|                              | <b>Antal</b> | <b>Pålydende værdi</b> | <b>Nominel værdi</b> |
|------------------------------|--------------|------------------------|----------------------|
|                              |              | <b>kr.</b>             | <b>kr.</b>           |
| <b>4. Virksomhedskapital</b> |              |                        |                      |
| Ordinære aktier              | 500          | 1000                   | 500.000              |
|                              | <b>500</b>   |                        | <b>500.000</b>       |

Aktierne er ikke opdelt i klasserne

### 5. Eventualaktiver

Selskabet har et ikke-indregnet skatteaktiv på 1.824 t.kr. (2016: 1.829 t.kr.), primært hidrørende fra skattemæssige underskud. Ledelsen forventer med udgangspunkt i den nuværende aktivitet i selskabet og sambeskatningskredsen ikke at kunne generere tilstrækkelige positive resultater indenfor 3 år, hvorfor aktivet ikke er indregnet i årsrapporten for 2017.

## Noter

### **6. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Kent Madsen Holding A/S og tidligere med Henton Ejendomme A/S, som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

## 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.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter eksterne omkostninger, der kan henføres direkte til nettoomsætningen, og omfatter blandt andet kostpris af solgte ejendomme, handelsomkostninger, afgivne leje Garantier samt eventuelle eksterne omkostninger til nye projekter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter finansielle kontrakter, der måles til dagsværdi på balance-dagen.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

#### Andre finansielle forpligtelser

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