



Ejendomsselskabet Ravensborg A/S

Papirfabrikken 28
8600 Silkeborg
CVR-nr. 30580575

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.05.2020

Lars Møller
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 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

Ejendomsselskabet Ravnsborg A/S
Papirfabrikken 28
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30580575
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Jan Kristiansen, formand
Lars Møller
Bo Detlefsen
Kent Villadsen Madsen

Direktion

Lars Møller, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ejendomsselskabet 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20.05.2020

Direktion

Lars Møller

direktør

Bestyrelse

Jan Kristiansen

formand

Lars Møller

Bo Detlefsen

Kent Villadsen Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ravensborg A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ravensborg A/S 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 revisors 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.

Silkeborg, den 20.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i kapitalanbringelse, formueforvaltning og beslægtet investeringsvirksomhed i øvrigt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 10.025 t.kr. mod 4.038 t.kr. for 2018 og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering i tilknyttet virksomheds investeringsejendom med 8.481 t.kr. før skat.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

I tilknyttet virksomhed indgår investeringsejendomme som indregnes og måles til dagsværdi. Den tilknyttede virksomheds investeringsejendomme er optaget til en afkastprocent på 6,5%. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis ca. 7,2 mio. kr. og ca. 6,1 mio. kr.

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 | | (12.546) | (16.408) |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 12.866.470 | 2.865.422 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 0 | 1.231 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (2.008) | (421) |
| Resultat før skat | | 12.851.916 | 2.849.824 |
| Skat af årets resultat | 3 | (2.827.000) | 1.188.000 |
| Årets resultat | | 10.024.916 | 4.037.824 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 10.024.916 | 4.037.824 |
| Resultatdisponering | | 10.024.916 | 4.037.824 |

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|------|-------------------|------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 16.281.892 | 3.415.422 |
| Finansielle aktiver | 4 | 16.281.892 | 3.415.422 |
| Anlægsaktiver | | 16.281.892 | 3.415.422 |
| Udskudt skat | | 0 | 1.188.000 |
| Tilgodehavender | | 0 | 1.188.000 |
| Likvide beholdninger | | 34.267 | 46.813 |
| Omsætningsaktiver | | 34.267 | 1.234.813 |
| Aktiver | | 16.316.159 | 4.650.235 |

Passiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|------|-------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 5 | 500.000 | 500.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 15.731.892 | 2.865.422 |
| Overført overskud eller underskud | | (1.669.152) | 1.172.402 |
| Egenkapital | | 14.562.740 | 4.537.824 |
| Udskudt skat | | 1.639.000 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.639.000 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 12.000 | 12.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 102.419 | 100.411 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 114.419 | 112.411 |
| Gældsforpligtelser | | 114.419 | 112.411 |
| Passiver | | 16.316.159 | 4.650.235 |

Eventualforpligtelser

6

Egenkapitalopgørelse for 2019

| | Virksomheds- kapital kr. | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 500.000 | 2.865.422 | 1.172.402 | 4.537.824 |
| Årets resultat | 0 | 12.866.470 | (2.841.554) | 10.024.916 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 15.731.892 | (1.669.152) | 14.562.740 |

Noter

1 Andre finansielle indtægter

| | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|-------------|--------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 1.231 |
| | 0 | 1.231 |

2 Andre finansielle omkostninger

| | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|--------------|-------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 2.008 | 411 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 0 | 10 |
| | 2.008 | 421 |

3 Skat af årets resultat

| | 2019 kr. | 2018 kr. |
|-------------------------|------------------|--------------------|
| Ændring af udskudt skat | 2.827.000 | (1.188.000) |
| | 2.827.000 | (1.188.000) |

4 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. |
|-------------------------------------|---|
| Kostpris primo | 550.000 |
| Kostpris ultimo | 550.000 |
| Opskrivninger primo | 2.865.422 |
| Andel af årets resultat | 12.866.470 |
| Opskrivninger ultimo | 15.731.892 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 16.281.892 |

I tilknyttet virksomhed indgår investeringsejendomme som indregnes og måles til dagsværdi. Den tilknyttede virksomheds investeringsejendomme er optaget til en afkastprocent på 6,5%. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis ca. 7,2 mio. kr. og ca. 6,1 mio. kr.

| Kapitalandele i dattervirksomheder | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % | Egenkapital kr. | Resultat kr. |
|---|-----------------|-----------------|--------------------|------------------------|---------------------|
| Komplementarselskabet Ravnsborg ApS | Silkeborg | ApS | 100 | 43.335 | (2.239) |
| Ravnsborg, Silkeborg P/S | Silkeborg | P/S | 100 | 19.238.557 | 15.868.709 |

5 Virksomhedskapital

| | Antal | Pålydende værdi kr. | Nominal værdi kr. | Bogført pariværdi kr. |
|--------------|----------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Aktiekapital | 500.000 | 1.000 | 500.000 | 500.000 |
| | 500.000 | | 500.000 | 500.000 |

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse 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.

Koncernregnskab

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

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 og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

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 renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til

tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser 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

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.

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.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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