

Ragn-Sells Ejendomme ApS

Maglemølle 46
4700 Næstved
CVR-nr. 33166206

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.05.2019

Dirigent

Navn: Massimo Forti

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ragn-Sells Ejendomme ApS

Maglemølle 46

4700 Næstved

CVR-nr.: 33166206

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Massimo Forti

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ragn-Sells Ejendomme 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 15.05.2019

Direktion

Massimo Forti

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ragn-Sells Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ragn-Sells Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 15.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ove Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16614

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 376 t.kr. mod 295 t.kr. sidste år

Selskabet er planlagt til at fusionere med sit moderselskab, Ragn-Sells Danmark A/S i 2019

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		922.944	848
Af- og nedskrivninger		<u>(272.129)</u>	<u>(266)</u>
Driftsresultat		650.815	582
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(179.604)</u>	<u>(205)</u>
Resultat før skat		471.211	377
Skat af årets resultat	2	<u>(94.795)</u>	<u>(82)</u>
Årets resultat		<u>376.416</u>	<u>295</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>376.416</u>	<u>295</u>
		<u>376.416</u>	<u>295</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>8.267.571</u>	<u>8.540</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>8.267.571</u>	<u>8.540</u>
Anlægsaktiver		<u>8.267.571</u>	<u>8.540</u>
Andre tilgodehavender		<u>8.016</u>	<u>8</u>
Tilgodehavender		<u>8.016</u>	<u>8</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>41</u>
Omsætningsaktiver		<u>8.016</u>	<u>49</u>
Aktiver		<u>8.275.587</u>	<u>8.589</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>801.491</u>	<u>425</u>
Egenkapital		<u>926.491</u>	<u>550</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>6.689.539</u>	<u>7.344</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>6.689.539</u>	<u>7.344</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	300.000	300
Skyldig selskabsskat		94.795	205
Anden gæld		<u>264.762</u>	<u>190</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>659.557</u>	<u>695</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.349.096</u>	<u>8.039</u>
Passiver		<u>8.275.587</u>	<u>8.589</u>
Eventualforpligtelser	5		
Koncernforhold	6		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	425.075	550.075
Årets resultat	0	376.416	376.416
Egenkapital ultimo	125.000	801.491	926.491

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	179.604	204
Renteomkostninger i øvrigt	0	1
	179.604	205

	2018	2017
	kr.	t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	94.795	82
	94.795	82

	Grunde og bygninger
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	10.417.982
Kostpris ultimo	10.417.982
Af- og nedskrivninger primo	(1.878.282)
Årets afskrivninger	(272.129)
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.150.411)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.267.571

	Forfald inden for 12 måneder 2018	Forfald inden for 12 måneder 2017	Forfald efter 12 måneder 2018
	kr.	t.kr.	kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder	300.000	300	6.689.539
	300.000	300	6.689.539

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ragn-Sells Danmark A/S som administrationselskab. 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Ragn-Sellsföretagen AB, Sollentina, Sverige

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 indtægter fra udlejning af fast ejendom samt omkostninger til ejendomme og administration mv.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter fra udlejning af fast ejendom.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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	40 år
Installationer	10 år

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.