

Ravn Jensen Ejendomme A/S

Årsrapport for perioden
1. oktober 2015 – 30. september 2016

Skamlingvej 146
6093 Sjølund

Godkendt på generalforsamlingen, den 20. december 2016



Dirigent

CVR-Nr. 33 58 94 76

Indhold

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. oktober - 30. september	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Påtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ravn Jensen Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for selskabets regnskabsår omfattende perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

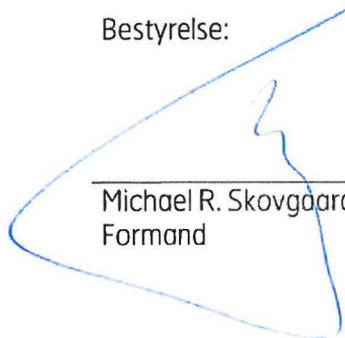
Kolding, den 20. december 2016

Direktion:

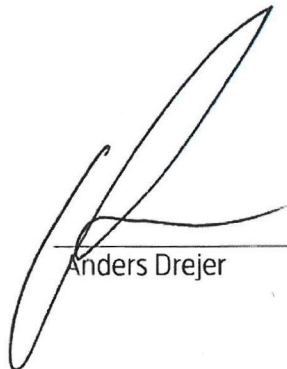


Søren Ravn Jensen

Bestyrelse:



Michael R. Skovgaard
Formand



Anders Drejer



Søren Ravn Jensen

Påtegninger Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ravn Jensen Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ravn Jensen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Påtegninger

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 20. december 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231



Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor



Henrik Forthoft Lind
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ravn Jensen Ejendomme A/S
c/o Sjølund A/S
Skamlingvejen 146
6093 Sjølund

CVR-nr.: 33 58 94 76
Stiftet: 1. oktober 2010
Hjemsted: Kolding Kommune
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Søren Ravn Jensen

Bestyrelse

Michael R. Skovgaard, Formand
Anders Drejer
Søren Ravn Jensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 20. december 2016

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletaloversigt

tkr.	2015/ 2016	2014/ 2015	2013/ 2014	2012/ 2013	2011/ 2012
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	2.597	2.615	2.528	2.403	2.352
Resultat før finansielle poster	2.054	2.072	1.985	1.861	1.701
Finansielle poster, netto	-906	-1.091	-1.102	-878	-1.359
Årets resultat	901	760	684	1.311	191
Balancesum					
Balancesum	28.900	29.450	30.008	30.578	31.114
Investeringer	0	0	0	0	0
Egenkapital	2.301	2.100	1.940	2.506	3.195
Pengestrøm					
Pengestrøm fra driften	1.579	1.462	1.409	1.504	1.118
Pengestrøm til investeringer, netto	0	0	0	0	0
Pengestrøm til finansiering	-1.580	-1.462	-1.409	-1.498	-1.118
Pengestrøm i alt	-1	-1	0	6	0
Nøgletal					
Egenkapitalandel	8 %	7 %	6 %	8 %	10 %
Egenkapitalforrentning	41 %	38 %	31 %	46 %	6 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 901 tkr.

Årets resultat er realiseret højere end forventningerne, som disse blev anført i årsrapporten for 2014/15. Dette skyldes at forventede renteomkostninger samt vedligeholdelsesomkostninger som er realiseret lavere end forventet.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

For regnskabsåret 2016/2017 forventes et resultat på samme niveau som 2015/2016.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder af betydning for årsrapporten.

Koncernforhold

Ravn Jensen Holding A/S udarbejder koncernregnskab.

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ravn Jensen Ejendomme A/S for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt at sammendrage posterne omsætning og eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste i årsrapporten.

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes i takt med levering af ydelserne. Nettoomsætningen måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger, som indregnes i bruttofortjeneste, omfatter omkostninger til administration m.v.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, Ravn Jensen Holding A/S. Moderselskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændret skattesats – 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 anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

De forventede brugstider er i det væsentligste:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Scrapværdi på bygninger er fastsat til 30% af anskaffelsessum

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat, udskudt skat og skatteaktiver

Efter sambeskatningsreglerne afvikles datterselskabers hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværender med tilknyttede virksomheder.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der ved balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændringen i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet præsenteres indirekte og opgøres som resultat af primært drift reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i arbejdskapitalen, betalte finansielle og ekstraordinære poster samt betalte selskabsskatter.

Pengestrøm til investeringsaktivitet

Pengestrømme til investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm til finansieringsaktivitet

Pengestrøm til finansieringsaktivitet omfatter betalinger til og fra aktionærer samt optagelse af og afdrag på prioritetsgæld og anden langfristet og kortfristet gæld, der ikke indgår under arbejdskapital.

Likvide beholdninger

De likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter.

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Resultat til analyseformål	Ordinært resultat efter skat
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat til analyseformål} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsinteresser}}$

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2015/ 2016	2014/ 2015
Bruttofortjeneste		2.597	2.615
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	3	-543	-543
Resultat af primær drift		2.054	2.072
Finansielle omkostninger	2	-906	-1.091
Resultat før skat		1.148	981
Skat af årets resultat	1	-247	-221
Årets resultat		<u>901</u>	<u>760</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	700
Overført resultat		901	60
		<u>901</u>	<u>760</u>

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Balance

tkr.	Note	30/9	30/9
		2016	2015
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	3	28.843	29.385
Anlægsaktiver i alt		28.843	29.385
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsning poster		53	60
Likvide beholdninger		4	5
Omsætningsaktiver i alt		57	65
AKTIVER I ALT		28.900	29.450

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Balance

tkr.	Note	30/9	30/9
		2016	2015
PASSIVER			
Egenkapital	4		
Aktiekapital		500	500
Overført resultat		1.801	900
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	700
Egenkapital i alt		2.301	2.100
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	1	4.633	4.500
Hensatte forpligtelser i alt		4.633	4.500
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	5	14.556	15.286
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	5	729	708
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.951	6.121
Anden gæld		730	735
		7.410	7.564
Gældsforpligtelser i alt		21.966	22.850
PASSIVER I ALT		28.900	29.450
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Pengestrømsopgørelse

tkr.	Note	
	2015/ 2016	2014/ 2015
Resultat af primær drift	2.054	2.072
Regulering for ikke-likvide driftsposter:		
Afskrivninger	543	543
Ændring i tilgodehavender & anden gæld	2	20
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	2.599	2.635
Finansielle poster, netto	-906	-1.091
Pengestrømme fra ordinær drift	1.693	1.544
Afregnet sambeskatningsbidrag	-114	-82
Pengestrømme fra driftsaktivitet	1.579	1.462
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-708	-687
Udbetalt udbytte	-700	-600
Mellemregning, tilknyttede virksomheder	-172	-176
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.580	-1.463
Årets pengestrøm	-1	-1
Likvider 1. oktober 2015	5	6
Likvider, ultimo	4	5

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Selskabsskat

tkr.	Udskudt skat	Aktuel skat
Saldo 1. oktober 2015	4.500	0
Beregnet sambeskatningsbidrag	0	114
Regulering udskudt skat	133	133
Saldo 30. september 2016	4.633	247

2 Finansielle indtægter og omkostninger

Renteudgifter til koncernforbundne virksomheder udgør 224 tkr.
 (2014/15: 379 tkr.)

3 Anlægsaktiver

tkr.	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. oktober 2015	53.108
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 30. september 2016	53.108
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	-23.723
Årets afskrivninger	-542
Afskrivninger vedr. årets afgang	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	-24.265
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	28.843

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

4 Noter Egenkapital

tkr.	Aktie- kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	500	900	700	2.100
Udbetalt udbytte			-700	-700
Jf. overskudsdisponering		901	0	901
Egenkapital 30. september 2016	500	1.801	0	2.301

Der er siden selskabets stiftelse ikke sket ændringer i selskabetskapitalen.

Aktiekapitalen består af 1 stk. aktie á 500.000 kr.

5 Prioritetsgæld

Af prioritetsgæld forfalder 11.412 tkr. efter 5 år.

6 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Skadesløsbreve på 42.000 tkr. i ejendommene m.v. er stillet til sikkerhed for forpligtelser overfor kreditinstitut og bank. Herudover er der kautioneret overfor koncernselskaber.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er givet pant for 17.683 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 28.843 tkr.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ravn Jensen Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatte i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatte og kildeskatte kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.