

**Ejendomsselskabet  
Ravnsbjerggårdsvej ApS**  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 35387234

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.03.2019

**Dirigent**

---

Navn: Jesper Kaas Horsbøl

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Ravensbjerggårdsvej ApS  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35387234

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Claus Bruun Rasmussen  
Claus Møller  
Jesper Kaas Horsbøl

### Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet Ravnsbjerggårdsvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 06.03.2019

### Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

### Bestyrelse

Claus Bruun Rasmussen

Claus Møller

Jesper Kaas Horsbøl

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ravnsbjerggårdsvej ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ravnsbjerggårdsvej ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

Aarhus, den 06.03.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet investeringsaktivitet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 6.507 t.kr. mod et overskud på 5.054 t.kr. sidste år.

Årets resultat er positivt påvirket af en dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 2.407 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 51.183 t.kr.

### 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>kr.</u>
Nettoomsætning		2.793.242	2.976.052
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.407.163	1.200.000
Andre eksterne omkostninger		<u>(759.655)</u>	<u>(819.745)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.440.750</b>	<b>3.356.307</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.453.165	3.019.233
Andre finansielle indtægter	1	591.200	137.105
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.005.204)</u>	<u>(883.387)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.479.911</b>	<b>5.629.258</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(972.513)</u>	<u>(575.075)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>6.507.398</b>	<b>5.054.183</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>6.507.398</u>	<u>5.054.183</u>
		<b>6.507.398</b>	<b>5.054.183</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		38.500.000	50.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>38.500.000</b>	<b>50.200.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		30.756.235	26.550.525
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>30.756.235</b>	<b>26.550.525</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>69.256.235</b>	<b>76.750.525</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.945.000	2.837
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.990.856	2.277.550
Andre tilgodehavender		15.787	37.413
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		181.897	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.133.540</b>	<b>2.317.800</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.630.787</b>	<b>288.072</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.764.327</b>	<b>2.605.872</b>
<b>Aktiver</b>		<b>81.020.562</b>	<b>79.356.397</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		31.000.000	27.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		10.794.489	7.550.525
Overført overskud eller underskud		9.388.119	6.124.685
<b>Egenkapital</b>		<b>51.182.608</b>	<b>40.675.210</b>
Udskudt skat		471.000	472.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>471.000</b>	<b>472.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		27.918.740	36.844.612
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>27.918.740</b>	<b>36.844.612</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	173.067	336.054
Deposita		639.963	738.810
Modtagne forudbetalinger fra kunder		213.321	246.270
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.453	36.350
Skyldige sambeskatningsbidrag		392.410	7.091
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.448.214</b>	<b>1.364.575</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.366.954</b>	<b>38.209.187</b>
<b>Passiver</b>		<b>81.020.562</b>	<b>79.356.397</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	27.000.000	7.550.525	6.124.685	40.675.210
Kapitalforhøjelse	4.000.000	0	0	4.000.000
Årets resultat	0	3.243.964	3.263.434	6.507.398
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>31.000.000</b>	<b>10.794.489</b>	<b>9.388.119</b>	<b>51.182.608</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	49.118	74.557
Øvrige finansielle indtægter	<u>542.082</u>	<u>62.548</u>
	<b><u>591.200</u></b>	<b><u>137.105</u></b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	973.513	267.091
Ændring af udskudt skat	(1.000)	308.000
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>(16)</u>
	<b><u>972.513</u></b>	<b><u>575.075</u></b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		46.961.497
Afgange		<u>(11.181.309)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>35.780.188</u></b>
Dagsværdireguleringer primo		3.238.503
Årets dagsværdireguleringer		252.381
Tilbageførsel ved afgange		<u>(771.072)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b><u>2.719.812</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>38.500.000</u></b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 5,2% pr. 31.12.2018 mod 5,1% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,3 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge værdien med 4,0 mio.kr.

## Noter

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommene udgør 1.068 kr. mod 1.008 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommene udgør 2.262 m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret været tomgang i enkelte lejemål i forbindelse med genudlejning. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med tre måneders varsel.

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	19.000.000
Tilgange	<u>961.746</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>19.961.746</u></b>
Opskrivninger primo	7.550.525
Andel af årets resultat	<u>3.243.964</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>10.794.489</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>30.756.235</u></b>

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Ejendomsselskabet Skagensgade A/S	Aarhus	A/S	100,0
Ejendomsselskabet Nymarks Alle A/S	Aarhus	A/S	100,0
Ejendomsselskabet Damgårdstoftens ApS	Aarhus	ApS	100,0

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>173.067</u>	<u>336.054</u>	<u>27.918.740</u>	<u>23.776.122</u>
	<b><u>173.067</u></b>	<b><u>336.054</u></b>	<b><u>27.918.740</u></b>	<b><u>23.776.122</u></b>

## Noter

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hersiles ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært 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.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.700 t.kr. i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 38.500 t.kr.

Selskabet har afgivet pant i investeringsejendomme til sikkerhed for bankgælden i datterselskabet Ejendomsselskabet Skagensgade A/S. Bankgælden udgør 0 kr. pr. 31.12.2018.

## 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, dog med enkelte reklassifikationer.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 2 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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholds- og administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminerings af interne avancer og tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 Hersiles ApS og alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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 måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 bankindeståender.

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.