

**Ravnsbjerggårdsvej ApS**

Frederiksberg Alle 8 A, st.  
1820 Frederiksberg C

CVR nr. 36 02 90 48

**Årsrapport 2016**

**Godkendt på generalforsamlingen**  
den 26-05 2017



---

Christian Fischer  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning ..... 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance ..... 11

Noter ..... 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ravnsbjerggårdsvej ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27. april 2017

Direktion

  
Christian Fischer

Bestyrelse

  
Poul Juhl Fischer  
Formand

  
Christian Fischer

**REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB****Til den daglige ledelse i Ravnsbjerggårdsvej ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ravnsbjerggårdsvej ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

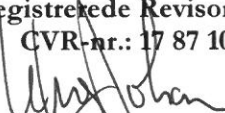
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

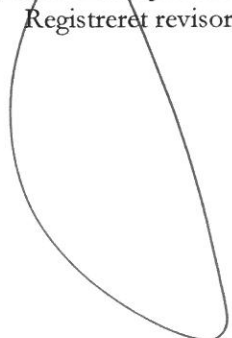
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 27. april 2017

**VH Revision**  
**Registrerede Revisorer ApS**  
**CVR-nr.: 17 87 10 80**

  
**Klaus Arvad Johansen**  
Registreret revisor



## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ravnsbjerggårdsvej ApS Frederiksberg Alle 8 A, st. 1820 Frederiksberg C
	Telefon: 28 11 19 46 E-mail: cf@cfischer.dk
	CVR-nr.: 36 02 90 48 Stiftet: 1. juli 2014 Kommune: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Poul Juhl Fischer Christian Fischer
<b>Direktion</b>	Christian Fischer
<b>Pengeinstitut</b>	Jutlander Bank A/S Store Torv 9500 Hobro
	Totalbanken A/S Bredgade 95 5560 Aarup
<b>Revisor</b>	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at drive handel af enhver art samt eje og administrere ejendomme.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ingen

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Der er usikkerhed og skøn i forbindelse med fastsættelse af værdien.

Det er ledelsens opfattelse, at dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er retvisende og forsvarlig ud fra den valgte strategi.

Vi henviser til note 1.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ravensbjerggårdsvej ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

Det ordinære driftsresultat opgøres på normaliseret grundlag, det vil sige omkostninger til ejendomsskat, forbedring, vedligeholdelse, vicevært, administration mv. Omkostningerne opgøres som den forventede langsigtede udgift og lejeindtægter opgøres som den forventede lejeindtægt efter hensyntagen til forventet tomgang.

Deposita og forudbetalt leje tillægges værdien.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Småanskaffelser under kr. 12.900 indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2016	2014/15
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.610.147</b>	<b>-3.635</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.610.147</b>	<b>-3.635</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	38.388.941	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>39.999.088</b>	<b>-3.635</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	57
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-458.578	-14.962
Andre finansielle omkostninger .....	-526.721	-545.141
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>39.013.789</b>	<b>-563.681</b>
Beregnete skatter.....	-8.583.033	123.752
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>30.430.756</b>	<b>-439.929</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	30.430.756	-439.929
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>30.430.756</b>	<b>-439.929</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	2016	2015
<b>AKTIVER</b>		
1 Grunde og bygninger.....	70.400.000	15.500.822
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>70.400.000</b>	<b>15.500.822</b>
Udskudt skatteaktiv.....	0	123.752
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>123.752</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>70.400.000</b>	<b>15.624.574</b>
Andre tilgodehavender.....	0	18.750
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>18.750</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>228.844</b>	<b>293.077</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>228.844</b>	<b>311.827</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>70.628.844</b>	<b>15.936.401</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2016	2015
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat.....	29.990.827	-439.929
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b>30.070.827</b>	<b>-359.929</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	8.459.281	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>8.459.281</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter.....	0	8.890.451
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	36.743	1.066.101
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	25.134.790	684.962
Anden gæld.....	6.927.203	5.654.816
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>32.098.736</b>	<b>16.296.330</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>32.098.736</b>	<b>16.296.330</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>70.628.844</b>	<b>15.936.401</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo.....	15.500.822
Tilgang i årets løb.....	16.510.237
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2016.....	32.011.059
	<hr/>
Årets værdireguleringer.....	38.388.941
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december 2016.....	38.388.941
	<hr/>
<b>Bogført værdi ultimo.....</b>	<b>70.400.000</b>
	<hr/> <hr/>

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,25 % - 5,25 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i skøn over afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen, og vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt i værdireguleringen i resultatopgørelsen. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendom kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
4,25	78.540.371	70.400.000	8.140.371
4,50	74.244.065	70.400.000	3.844.065
4,75	70.400.000	70.400.000	0
5,00	66.940.345	70.400.000	-3.459.655
5,25	63.810.179	70.400.000	-6.589.821

## NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat .....	-439.929	30.430.756	29.990.827
	<u>-359.929</u>	<u>30.430.756</u>	<u>30.070.827</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Garantiforpligtelser:	Byggemodningsgaranti kr. 2.195.000
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, Fischer Ejendomme A/S, CVR nr. 36 70 43 22, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev i:

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ravnsbjerggårdsvej 101, 3480 Fredensborg	24.000.000	70.400.000

27. april 2017

KJ/SN/CDR/BK/2