


Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

Ravnsnæsvej 204 ApS

Ehlersvej 33, 2900 Hellerup

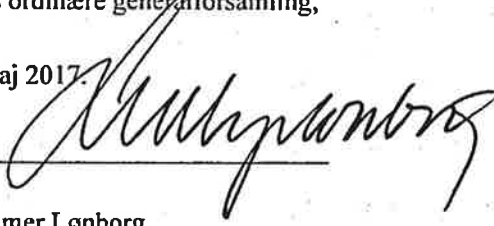
CVR-nr. 37 60 93 31

Årsrapport for perioden 13/4 - 31/12 2016

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 31. maj 2017.



Dirigent
Philip Helmer Lønborg

Hjemstedskommune: København

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsudvikling.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016.

Resultatet er, efter ledelsens opfattelse, utilfredsstillende.

Selskabet har tabt kapitalen og der henvises til note 7.

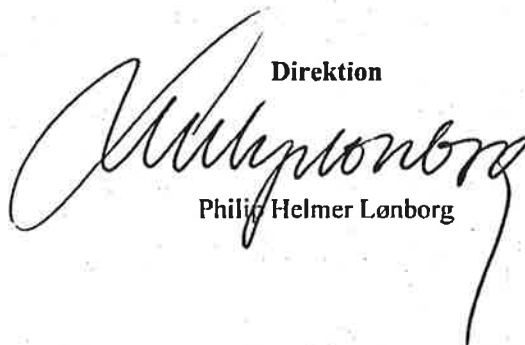
Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Ravsnæsvej 204 ApS for perioden 13/4 - 31/12 2016. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet er med henvisning til Årsregnskabslovens §135 ikke omfattet af reglerne omkring revisionspligt. Selskabet vil på den ordinære generalforsamling træffe beslutning omkring fravalget af revisionspligten.

Hellerup, den 27. maj 2017

Direktion



Philip Helmer Lønborg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ravsnæsvej 204 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ravsnæsvej 204 ApS for perioden 13/4 - 31/12 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 13. april – 31. december 2016 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi skal gøre opmærksom på, at selskabet pr. 31/12 2016 er omfattet af reglerne i Selskabslovens § 119 omkring tabt kapital.

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi gøre opmærksom på årsregnskabets note 6, hvori ledelsen redegør for selskabets evne til at fortsætte driften.

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 fejl-information, 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.

Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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, udfører 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 blandt andet 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.

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.


Rødovre, den 27. maj 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87


Allan Seiersen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger.

Resultat af kapitalandele

Resultat af andre kapitalandele medregnes med periodens værdiforskydning samt modtaget udbytte fra andre kapitalandele.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinter og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskattcordningen mv.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabs- og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Dagsværdien er opgjort ud fra et forventet afkastkrav, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver er målt til kostpris. Der foretages nedskrivning til forventet realisationsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealizationsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 13/4 - 31/12 2016

| Note | 2016 (9 mdr.) kr. | 2016 kr. |
|----------------------------|-------------------------|-------------|
| Indtægter | | |
| | -32.669 | 0 |
| 1 | 0 | 0 |
| | <u>-32.669</u> | <u>0</u> |
| Udgifter | | |
| 2 | 0 | 0 |
| | <u>-32.669</u> | <u>0</u> |
| | | |
| | 0 | 0 |
| | <u>-32.669</u> | <u>0</u> |
| | | |
| | 0 | 0 |
| | <u>-30.340</u> | <u>0</u> |
| | <u>-63.009</u> | <u>0</u> |
| 3 | 13.401 | 0 |
| | <u>-49.608</u> | <u>0</u> |
| Resultatdisponering | | |
| | -49.608 | 0 |
| | 0 | 0 |
| | <u>-49.608</u> | <u>0</u> |

Balance pr. 31/12 2016

| Note | | 31/12 2016 | 12/4 2016 |
|------|--|------------------|-----------|
| | | kr. | kr. |
| | AKTIVER | | |
| | Investeringsejendomme | <u>3.338.756</u> | <u>0</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>3.338.756</u> | <u>0</u> |
| | Andre kapitalandele | <u>8.000</u> | <u>0</u> |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>8.000</u> | <u>0</u> |
| 4 | Anlægsaktiver i alt | <u>3.346.756</u> | <u>0</u> |
| 3 | Udskudt skatteaktiv | 13.401 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | <u>99.500</u> | <u>0</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>112.901</u> | <u>0</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>3.528</u> | <u>0</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>116.429</u> | <u>0</u> |
| | Aktiver i alt | <u>3.463.185</u> | <u>0</u> |

Balance pr. 31/12 2016

| Note | | 31/12 2016 | 12/4 2016 |
|------|---|------------------|-----------|
| | PASSIVER | kr. | kr. |
| | Selskabskapital | 50.000 | 0 |
| | Overført til næste år | -49.608 | 0 |
| | Afsat udbytte | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 5 | Egenkapital i alt | <u>392</u> | <u>0</u> |
| | Gæld til associerede selskaber | 3.437.215 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.413 | 0 |
| | Anden gæld | <u>10.165</u> | <u>0</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.462.793</u> | <u>0</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>3.462.793</u> | <u>0</u> |
| | Passiver i alt | <u>3.463.185</u> | <u>0</u> |
| 6 | Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v. | | |
| 7 | Going concern og finansielle risici | | |

Noter

| | 2016 (9 mdr.) kr. | 2016 kr. |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi | | |
| Investeringsejendomme | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 3 Beregnede skatter | | |
| Beregnet selskabsskat | 0 | 0 |
| Udskudt skat, regulering | <u>-13.401</u> | <u>0</u> |
| | <u>-13.401</u> | <u>0</u> |
| Det samlede udskudte skatteaktiv andrager | <u>13.401</u> | <u>0</u> |
| 4 Anlægsaktiver | | |
| | <u>Materielle</u> | <u>Finansielle</u> |
| | Investerings- <u>ejendomme</u> | Andre <u>kapitalandele</u> |
| Anskaffelsessum pr. 13/4 2016 | 0 | 0 |
| Tilgang | 3.338.756 | 8.000 |
| Afgang | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Anskaffelsessum pr. 31/12 2016 | <u>3.338.756</u> | <u>8.000</u> |
| Op- og nedskrivninger pr. 13/4 2016 | 0 | 0 |
| Op-/nedskrivninger i året | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2016 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Bogført værdi pr. 31/12 2016 | <u>3.338.756</u> | <u>8.000</u> |

Ejendommen er endnu ikke færdig renoveret, hvorfor denne tages op til kostpris.

| <u>Selskabsnavn</u> | <u>Ejerandel</u> | <u>Nom.</u> | <u>Kostpris</u> | <u>Egenkapital pr. 31/12 16</u> | <u>Resultat efter skat 2016</u> |
|----------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------------------------------|---|
| | | | | (100%) | (100%) |
| Innoinvest Rødøy ApS | 16% | 8.000 | 8.000 | - | - |
| | | | <u>8.000</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |

Innoinvest Rødøy ApS' årsrapport er endnu ikke aflagt, hvorfor kapitalandelene er indregnet til primoværdi.

5 Egenkapital

| | <u>Selskabs- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Udbytte</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------|--------------|
| Egenkapital pr. 13/4 2016 | 50.000 | 0 | 0 | 50.000 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | -49.608 | 0 | -49.608 |
| Egenkapital pr. 31/12 2016 | <u>50.000</u> | <u>-49.608</u> | <u>0</u> | <u>392</u> |

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Der er tinglyst ejerantebreve i selskabets ejendomme på i alt kr. 3.000.000.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

7 Going concern og finansielle risici

Med den nuværende aktivitet vurderer ledelsen, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt.

Ledelsen aflægger på baggrund heraf årsrapporten ud fra en forudsætning om fortsat drift.