


Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Selersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. 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 2017

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 31/5 2018.

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

Philip Helmer Lønborg

## 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 2017.

Resultatet er, efter ledelsens opfattelse, utilfredsstillende.

Selskabet har tabt kapitalen og der henvises til note 7.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Ravnsnæsvej 204 ApS for 2017.

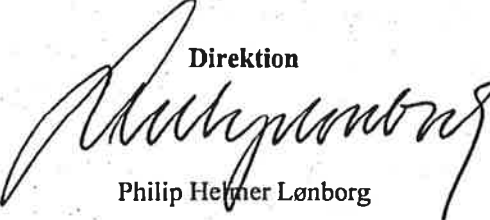
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

### **Revision af årsrapport**

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Hellerup, den 31. maj 2018

Direktion



Philip Helmer Lønborg

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til den daglige ledelse i Ravnsnæsvej 204 ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Ravnsnæsvej 204 ApS for 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 31. maj 2018

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87



**Ulrik Dahl**

**registreret revisor**

mne35884

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, 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 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 kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme. 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**

Andre kapitalandele 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 2017

Note		2017 (12 mdr.) kr.	2016 (9 mdr.) kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttotab	-44.893	-32.669
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		-44.893	-32.669
	<b>Udgifter</b>		
2	Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	-44.893	-32.669
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	-44.893	-32.669
	Resultat af kapitalandele	-1.800	0
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	<u>-323</u>	<u>-30.340</u>
	<b>Resultat før skat</b>	-47.016	-63.009
3	Beregnete skatter	<u>-13.401</u>	<u>13.401</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>-60.417</u></u>	<u><u>-49.608</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-60.417	-49.608
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>-60.417</u></u>	<u><u>-49.608</u></u>

**Balance pr. 31/12 2017**

Note		31/12 2017	31/12 2016
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>3.338.756</u>	<u>3.338.756</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.338.756</u>	<u>3.338.756</u>
	Andre kapitalandele	<u>6.200</u>	<u>8.000</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.200</u>	<u>8.000</u>
4	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.344.956</u>	<u>3.346.756</u>
3	Udskudt skatteaktiv	0	13.401
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	10.000	0
	Andre tilgodehavender	<u>98.000</u>	<u>99.500</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>108.000</u>	<u>112.901</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>11.802</u>	<u>3.528</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>119.802</u>	<u>116.429</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>3.464.758</u>	<u>3.463.185</u>

**Balance pr. 31/12 2017**

Note		31/12 2017	31/12 2016
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført til næste år	-110.025	-49.608
	Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-60.025</u>	<u>392</u>
	Gæld til associerede selskaber	3.489.215	3.437.215
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.413	15.413
	Anden gæld	<u>20.155</u>	<u>10.165</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.524.783</u>	<u>3.462.793</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.524.783</u>	<u>3.462.793</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>3.464.758</u>	<u>3.463.185</u>
6	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>		
7	<b>Going concern og finansielle risici</b>		



## Noter

	2017 (12 mdr.) kr.	2016 (9 mdr.) kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi</b>		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	0	0
Udskudt skat, regulering	<u>13.401</u>	<u>-13.401</u>
	<u>13.401</u>	<u>-13.401</u>
Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	<u>0</u>	<u>13.401</u>
<b>4 Anlægsaktiver</b>		
	<u>Materielle</u>	<u>Finansielle</u>
	Investerings- <u>ejendomme</u>	Andre <u>kapitalandele</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2017	3.338.756	8.000
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2017</b>	<u>3.338.756</u>	<u>8.000</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2017	0	0
Op-/nedskrivninger i året	<u>0</u>	<u>-1.800</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2017</b>	<u>0</u>	<u>-1.800</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2017</b>	<u>3.338.756</u>	<u>6.200</u>

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

### Noter (fortsat)

<u>Selskabsnavn</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Nom.</u>	<u>Kostpris</u>	<u>Egenkapital pr. 31/12 17</u>	<u>Resultat efter skat 2017</u>
				(100%)	(100%)
Innoinvest Rødøy ApS	16%	8.000	8.000	38.750	-11.250
			8.000	38.750	-11.250

Innoinvest Rødøy ApS' årsrapport er endnu ikke aflagt, hvorfor kapitalandelene er indregnet med regnskabstal for 2016.

#### **5 Egenkapital**

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2017	50.000	-49.608	0	392
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-60.417	0	-60.417
Egenkapital pr. 31/12 2017	50.000	-110.025	0	-60.025

#### **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.

