

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

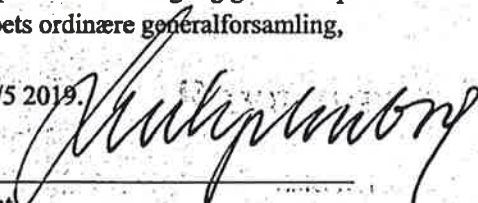
CVR-nr. 37 60 93 31

Årsrapport for 2018

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 28/5 2019.



Dirigent

Philip Helmer Lønborg

EGEGÅRDSVEJ 39 B
2610 RØDOVRE
WWW.JSREVISION.DK

DANSKE
REVISORER
FSR*

TELEFON 36 41 48 00
MAILBOX@JSREVISION.DK

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 2018.

Resultatet er, efter ledelsens opfattelse, utilfredsstillende.

Selskabet har tabt kapitalen og der henvises til note 6.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Ravnsnæsvej 204 ApS for 2018. 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.

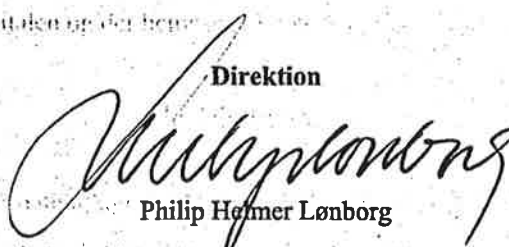
Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten er aflagt af ledelsen og af **Hellerup, den 28. maj 2019**

Selskabet har tabt kapitalen og der henvises til note 6.

Direktion


Philip Hemmer Lønborg

Revision af Årsrapport

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

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ravnsnæsvej 204 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ravnsnæsvej 204 ApS for 2018 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 28. maj 2019

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 med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

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.

Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele

Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele medregnes med modtaget udbytte fra andre kapitalandele.

Finansielle poster

Andre 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

Investerings ejendomme 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 værdipapirer og kapitalandele er målt til kostpris. Der foretages nedskrivning til forventet realisationsværdi.

Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg er målt til kostpris. Der nedskrives til nettorealizationsværdien, såfremt denne er lavere.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående likvider i virksomhedens pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2018

Note		2018	2017
		kr.	kr.
	Bruttotab	-25.195	-44.893
1	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat før afskrivninger	-25.195	-44.893
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	0
	Resultat før finansiering	-25.195	-44.893
2	Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele	-1.282	-1.800
	Andre finansielle indtægter	50	0
	Andre finansielle omkostninger	-25.001	-323
	Resultat før skat	-51.428	-47.016
3	Skat af årets resultat	0	-13.401
	Årets resultat	-51.428	-60.417
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	-51.428	-60.417
	Udbytte	0	0
		-51.428	-60.417

Balance pr. 31/12 2018

Note		31/12 2018	31/12 2017
	AKTIVER	kr.	kr.
	Investeringsejendom	<u>0</u>	<u>3.338.756</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>3.338.756</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>4.918</u>	<u>6.200</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.918</u>	<u>6.200</u>
2	Anlægsaktiver i alt	<u>4.918</u>	<u>3.344.956</u>
	Aktiver bestemt for salg	<u>3.360.375</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>3.360.375</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	10.050	10.000
	Andre tilgodehavender	<u>98.371</u>	<u>98.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>108.421</u>	<u>108.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>11.303</u>	<u>11.802</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.480.099</u>	<u>119.802</u>
	Aktiver i alt	<u><u>3.485.017</u></u>	<u><u>3.464.758</u></u>

Balance pr. 31/12 2018

Note		31/12 2018	31/12 2017
	PASSIVER	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført til næste år	-161.453	-110.025
	Afsat udbytte	0	0
4	Egenkapital i alt	<u>-111.453</u>	<u>-60.025</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	15.413
	Gæld til associerede virksomheder	3.564.123	3.489.215
	Anden gæld	32.347	20.155
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.596.470</u>	<u>3.524.783</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.596.470</u>	<u>3.524.783</u>
	Passiver i alt	<u>3.485.017</u>	<u>3.464.758</u>
5	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		
6	Going concern og finansielle risici		

Noter

		2018	2017
		kr.	kr.
1	Personaleomkostninger		
	Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2	Anlægsaktiver		
		<u>Materielle</u>	<u>Finansielle</u>
			Andre værdi-
		Investerings-	papirer og
		ejendom	kapitalandele
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2018	3.338.756	8.000
	Tilgang	21.619	0
	Afgang	<u>-3.360.375</u>	<u>0</u>
	Anskaffelsessum pr. 31/12 2018	<u>0</u>	<u>8.000</u>
	Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2018	0	-1.800
	Op-/nedskrivninger i året	<u>0</u>	<u>-1.282</u>
	Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2018	<u>0</u>	<u>-3.082</u>
	Bogført værdi pr. 31/12 2018	<u>0</u>	<u>4.918</u>

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

Ejendommen er i en salgsproces, hvorfor denne har skiftet status i balancen.

				Egenkapital	Resultat
Selskabsnavn	Hjemsted	Ejerandel	Kostpris	pr. 31/12 17	efter skat
				(100%)	(100%)
Innoinvest Rødøy ApS	Helsingør	<u>16%</u>	<u>8.000</u>	<u>30.738</u>	<u>-8.012</u>

Innoinvest Rødøy ApS' årsrapport er endnu ikke aflagt, hvorfor kapitalandelene er indregnet med regnskabstal for 2017.

Noter (fortsat)

	2018	2017
	kr.	kr.
3 Skat af årets resultat		
Beregnet selskabsskat	0	0
Udskudt skat, regulering	0	13.401
	<u>0</u>	<u>13.401</u>
 Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	<u>0</u>	<u>0</u>

4 Egenkapital	Virksomheds-	Overført	Udbytte	I alt
	kapital	resultat		
Egenkapital pr. 1/1 2018	50.000	-110.025	0	-60.025
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-51.428	0	-51.428
Egenkapital pr. 31/12 2018	<u>50.000</u>	<u>-161.453</u>	<u>0</u>	<u>-111.453</u>

5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Der er tinglyst ejerpantebreve i selskabets ejendom på i alt kr. 3.000.000.

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

6 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.

