



**Ejendomsselskabet  
Ravnsborggade 3 ApS**

Meldahlsgade 5, 1613 København V  
CVR-nr. 38838555

**Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.03.2020

---

**Niels Cederholm**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Ravnsborggade 3 ApS

Meldahlsgade 5

1613 København V

CVR-nr.: 38838555

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Niels Cederholm, direktør

Henrik Cederholm, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ejendomsselskabet Ravnsborggade 3 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.03.2020

## Direktion

**Niels Cederholm**  
direktør

**Henrik Cederholm**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ravnsborggade 3 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ravnsborggade 3 ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

### **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.

København, den 20.03.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Keld Juel Danielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26741

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være ejendomsselskab og hermed beslægtet aktivitet.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 9.156 t.kr. mod et overskud på 936 t.kr. i 2018. Resultatet er i år særligt påvirket af en dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom på 10.297 t.kr. Ledelsen anser udviklingen for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør 19.384 t.kr. pr. 31.12.2019.

For 2020 forventes ligeledes et positivt resultat.

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Værdiansættelsen af ejendommen pr. 31. december 2019 er baseret på et afkastkrav på 4,5%. Der knytter sig en naturlig usikkerhed til værdiansættelsen af ejendommen.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 44 mio. kr. Dagsværdien af ejendommen opgøres på baggrund af en række forudsætningen, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsat afkastkrav jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendom.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en ændring i afkastkravet i opad- og nedadgående retning med 0,5%-point vil påvirke dagsværdien med 6 mio. kr. henholdsvis -4 mio. kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		2.079.300	2.038.530
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.297.340	0
Andre eksterne omkostninger		(89.538)	(65.960)
Ejendomsomkostninger		(872)	(85.486)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>12.286.230</b>	<b>1.887.084</b>
Andre finansielle omkostninger		(548.367)	(686.437)
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.737.863</b>	<b>1.200.647</b>
Skat af årets resultat	2	(2.582.329)	(264.730)
<b>Årets resultat</b>		<b>9.155.534</b>	<b>935.917</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	1.200.000
Overført resultat		9.155.534	(264.083)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>9.155.534</b>	<b>935.917</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		44.000.000	33.702.660
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		307.844	307.844
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>44.307.844</b>	<b>34.010.504</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>44.307.844</b>	<b>34.010.504</b>
Tilgodehavende selskabsskat		50.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>50.000</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>132.445</b>	<b>1.315.507</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>182.445</b>	<b>1.315.507</b>
<b>Aktiver</b>		<b>44.490.289</b>	<b>35.326.011</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		550.000	550.000
Overført overskud eller underskud		18.833.758	9.678.224
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.200.000
<b>Egenkapital</b>		<b>19.383.758</b>	<b>11.428.224</b>
Udskudt skat		2.971.059	388.730
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.971.059</b>	<b>388.730</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.283.775	9.904.966
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	12.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>16.283.775</b>	<b>21.904.966</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.194.025	831.932
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	643.348
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.500.000	0
Anden gæld		137.672	108.811
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.851.697</b>	<b>1.604.091</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.135.472</b>	<b>23.509.057</b>
<b>Passiver</b>		<b>44.490.289</b>	<b>35.326.011</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	550.000	9.678.224	1.200.000	11.428.224
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.200.000)	(1.200.000)
Årets resultat	0	9.155.534	0	9.155.534
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>550.000</b>	<b>18.833.758</b>	<b>0</b>	<b>19.383.758</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. En ændring i afkastkravet i opad- og nedadgående retning med 0,5%-point vil påvirke dagsværdien med 6 mio. kr. henholdsvis -4 mio. kr. jf. omtale heraf i note 3.

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	2.582.329	264.730
	<b>2.582.329</b>	<b>264.730</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	33.702.660	307.844
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.702.660</b>	<b>307.844</b>
Årets dagsværdireguleringer	10.297.340	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>10.297.340</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>44.000.000</b>	<b>307.844</b>

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom i København N på et samlet areal på 2.537 m<sup>2</sup>. Ejendommen er fuldt udlejet til et teater. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode.

Ejendommen er historisk set 100% udlejet.

Afkastkravet udgør 4,5% pr. 31.12.2019 (5,75% pr. 31.12.2018).

En ændring i afkastkravet i opad- og nedadgående retning med 0,5%-point vil påvirke dagsværdien med 6 mio. kr. henholdsvis -4 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 17.343 kr./m<sup>2</sup>.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.194.025	831.932	16.283.775	11.600.909
	<b>1.194.025</b>	<b>831.932</b>	<b>16.283.775</b>	<b>11.600.909</b>

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld er deponeret ejerpantebrev på 18.434.000 kr. i selskabets ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 44 mio. kr. pr. 31.12.2019.

# 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.

## 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

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelse for den periode, som indtægten vedrører.

### 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.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

**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.

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar omfatter kunst, som måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**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.