

## **Ravnsborg, Silkeborg P/S**

Papirfabrikken 28  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 39671948

## **Årsrapport 19.06.2018 - 31.12.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.04.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Lars Møller

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ravnsborg, Silkeborg P/S  
Papirfabrikken 28  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 39671948  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 19.06.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Jan Kristiansen  
Bo Detlefsen  
Kent Villadsen Madsen  
Lars Møller

### Direktion

Lars Møller

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19.06.2018 - 31.12.2018 for Ravnsborg, Silkeborg P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 19.06.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 02.04.2019

### Direktion

Lars Møller

### Bestyrelse

Jan Kristiansen

Bo Detlefsen

Kent Villadsen Madsen

Lars Møller

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ravnsborg, Silkeborg P/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ravnsborg, Silkeborg P/S for regnskabsåret 19.06.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19.06.2018 - 31.12.2018 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

Silkeborg, den 02.04.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32122

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af erhvervsejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.870 t.kr. og er i overensstemmelse med forventningerne.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er optaget til en afkastprocent på 6,5%. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis ca. 5,6 mio.kr. og ca. 6,5 mio.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.211.309</b>
Andre finansielle indtægter	1	411
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.341.872)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.869.848</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>2.869.848</u>
		<b><u>2.869.848</u></b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>78.519.013</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>78.519.013</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>78.519.013</u></b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 <u>100.411</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>100.411</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>100.411</u>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>78.619.424</u></b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.869.848</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.369.848</u></b>
Ansvarlig lånekapital		20.200.000
Gæld til realkreditinstitutter		45.611.730
Deposita		<u>1.178.390</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>66.990.120</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	583.000
Bankgæld		6.178.638
Deposita		387.359
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.418
Gæld til tilknyttede virksomheder		45.000
Anden gæld		949.041
Periodeafgrænsningsposter		<u>100.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.259.456</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>75.249.576</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>78.619.424</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	2.869.848	2.869.848
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>2.869.848</b>	<b>3.369.848</b>

## Noter

	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>	
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	411
	<b>411</b>
	<b>Investe-</b>
	<b>rings-</b>
	<b>ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	78.519.013
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>78.519.013</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>78.519.013</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,5% pr. 31.12.2018.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,6 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 6,5 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 5,1 mio.kr.

Størrelsen på ejendommen udgør 6.075 m<sup>2</sup>, der består af erhvervsudlejning med 4 lejemål. Ejendommen er beliggende centralt i Randers. Lejemålene kan af lejer opsiges med 6-33 måneders varsel.

	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld efter</b>
	<b>for 12</b>	<b>12 måneder</b>	<b>5 år</b>
	<b>måneder</b>	<b>2018</b>	<b>kr.</b>
	<b>2018</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Ansvarlig lånekapital	0	20.200.000	20.200.000
Gæld til realkreditinstitutter	583.000	45.611.730	42.524.000
Deposita	0	1.178.390	0
	<b>583.000</b>	<b>66.990.120</b>	<b>62.724.000</b>

Ansvarlig lånekapital henstår afdragsfrit indtil andet aftales. Lånet står tilbage for selskabets øvrige kreditorer.

## Noter

### **4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditgæld og bankgæld er tinglyst pantebrev nom. 56.869 t.kr. med pant i grunde og bygninger. Den bogførte værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 78.519 t.kr.

Selskabet hæfter over for Grundejerforeningen Thors Bakke med 100 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter ved udlejning af erhvervsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

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

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.