



Ravnsborg, Silkeborg P/S

Papirfabrikken 28
8600 Silkeborg
CVR-nr. 39671948

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.05.2020

Lars Møller
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

Ravnsborg, Silkeborg P/S

Papirfabrikken 28

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 39671948

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Jan Kristiansen, formand

Bo Detlefsen

Kent Villadsen Madsen

Lars Møller

Direktion

Lars Møller, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 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.

Silkeborg, den 20.05.2020

Direktion

Lars Møller

direktør

Bestyrelse

Jan Kristiansen

formand

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 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.

Silkeborg, den 20.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 12.869 t.kr. mod 2.870 t.kr. for 2018. Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom på 8.481 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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. 7,2 mio.kr. og ca. 6,1 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels har en god kreditvurdering og dels har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne, der dækker 3 måneders leje.

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		5.424.901	4.211.309
Andre finansielle indtægter	2	2.008	411
Andre finansielle omkostninger	3	(1.039.187)	(1.341.872)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		4.387.722	2.869.848
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	8.480.987	0
Årets resultat		12.868.709	2.869.848
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		12.868.709	2.869.848
Resultatdisponering		12.868.709	2.869.848

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		87.000.000	78.519.013
Materielle aktiver	5	87.000.000	78.519.013
Anlægsaktiver		87.000.000	78.519.013
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		102.419	100.411
Andre tilgodehavender		419.972	0
Periodeafgrænsningsposter		3.000.000	0
Tilgodehavender		3.522.391	100.411
Omsætningsaktiver		3.522.391	100.411
Aktiver		90.522.391	78.619.424

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		15.738.557	2.869.848
Egenkapital		16.238.557	3.369.848
Ansvarlig lånekapital		20.604.000	20.200.000
Gæld til realkreditinstitutter		45.058.104	45.611.730
Deposita		1.178.390	1.178.390
Langfristede gældsforpligtelser	6	66.840.494	66.990.120
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	584.531	583.000
Bankgæld		1.883.206	6.178.638
Deposita		407.494	387.359
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.808.881	16.418
Gæld til tilknyttede virksomheder		41.609	45.000
Anden gæld	7	517.619	949.041
Periodeafgrænsningsposter		200.000	100.000
Kortfristede gældsforpligtelser		7.443.340	8.259.456
Gældsforpligtelser		74.283.834	75.249.576
Passiver		90.522.391	78.619.424
Begivenheder efter balancedagen	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	2.869.848	3.369.848
Årets resultat	0	12.868.709	12.868.709
Egenkapital ultimo	500.000	15.738.557	16.238.557

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels har en god kreditvurdering og dels har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne, der dækker 3 måneders leje.

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

2 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.008	411
	2.008	411

3 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.609	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.006.581	1.061.584
Øvrige finansielle omkostninger	30.997	280.288
	1.039.187	1.341.872

4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør 8.481 t.kr.

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	78.519.013
Kostpris ultimo	78.519.013
Årets dagsværdireguleringer	8.480.987
Dagsværdireguleringer ultimo	8.480.987
Regnskabsmæssig værdi ultimo	87.000.000

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

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på

baggrund af markedsværdiberegninger ud fra netto lejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,5% pr. 31.12.2019.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7,2 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 6,1 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 5,6 mio.kr.

Størrelsen på ejendommen udgør 6.075 m², der består af erhvervsudlejning med 4 lejemål. Ejendommen er beliggende centralt i Randers. Lejemålene kan af lejer opsiges med 6-140 måneders varsel.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	20.604.000	20.604.000
Gæld til realkreditinstitutter	584.531	583.000	45.058.104	39.559.308
Deposita	0	0	1.178.390	0
	584.531	583.000	66.840.494	60.163.308

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

7 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	0	397.278
Anden gæld i øvrigt	517.619	551.763
	517.619	949.041

8 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 87.000 t.kr. (78.519 t.kr. pr. 31.12.2018)

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.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter ved udlejning af erhvervsjendomme.

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 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 reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

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 finansiell 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.