



Ravnsborg, Silkeborg P/S

Papirfabrikken 74
8600 Silkeborg
CVR-nr. 39671948

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.02.2022

Lars Møller
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ravnsborg, Silkeborg P/S

Papirfabrikken 74

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 39671948

Stiftelsesdato: 19.06.2018

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Jan Kristiansen, formand

Kent Villadsen Madsen

Bo Detlefsen

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22.02.2022

Direktion

Lars Møller

direktør

Bestyrelse

Jan Kristiansen

formand

Kent Villadsen Madsen

Bo Detlefsen

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 22.02.2022

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 4.767 t.kr. mod 4.731 t.kr. for 2020 og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 i 2020 og 2021 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.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er optaget til en afkastprocent på 6,80%. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,50%-point vil medføre en positiv/negativ værdiregulering på henholdsvis 7,0 mio.kr. og 6,1 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til omtalen af COVID-19 udbruddet ovenfor. Der er herudover fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		5.752.122	5.727.642
Andre finansielle indtægter	1	2.089	5.671
Andre finansielle omkostninger	2	(986.704)	(1.001.914)
Årets resultat		4.767.507	4.731.399
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.767.507	4.731.399
Resultatdisponering		4.767.507	4.731.399

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		87.000.000	87.000.000
Materielle aktiver	3	87.000.000	87.000.000
Anlægsaktiver		87.000.000	87.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		106.557	104.468
Andre tilgodehavender		1.000.000	0
Periodeafgrænsningsposter		2.900.000	3.000.000
Tilgodehavender		4.006.557	3.104.468
Likvide beholdninger		554.442	3.844.531
Omsætningsaktiver		4.560.999	6.948.999
Aktiver		91.560.999	93.948.999

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		25.237.463	20.469.956
Egenkapital		25.737.463	20.969.956
Ansvarlig lånekapital	4	14.936.402	21.016.080
Gæld til realkreditinstitutter		47.002.535	47.750.066
Deposita		1.216.301	1.203.413
Langfristede gældsforpligtelser	5	63.155.238	69.969.559
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	770.994	768.509
Deposita		403.009	403.009
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.633	234.258
Gæld til tilknyttede virksomheder		37.891	41.466
Anden gæld		988.771	1.262.242
Periodeafgrænsningsposter		400.000	300.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.668.298	3.009.484
Gældsforpligtelser		65.823.536	72.979.043
Passiver		91.560.999	93.948.999
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	20.469.956	20.969.956
Årets resultat	0	4.767.507	4.767.507
Egenkapital ultimo	500.000	25.237.463	25.737.463

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.089	2.048
Renteindtægter i øvrigt	0	3.623
	2.089	5.671

2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.425	1.466
Renteomkostninger i øvrigt	962.600	979.113
Øvrige finansielle omkostninger	22.679	21.335
	986.704	1.001.914

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	78.519.013
Kostpris ultimo	78.519.013
Dagsværdireguleringer primo	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 nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,80% pr. 31.12.2021.

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

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 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 6-12 måneders varsel.

4 Ansvarlig lånekapital

Af den ansvarlige lånekapital på 14.936 t.kr. pr. 31.12.2021 er de 13.443 t.kr. til tilknyttede virksomheder.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	14.936.402	14.936.402
Gæld til realkreditinstitutter	770.994	768.509	47.002.535	36.111.979
Deposita	0	0	1.216.301	0
	770.994	768.509	63.155.238	51.048.381

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

6 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. (87.000 t.kr. pr. 31.12.2020).

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 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 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.