



Ejendomsselskabet Rævebakken ApS

Vesterlundvej 91 C
8600 Silkeborg
CVR-nr. 42839299

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.04.2024

Henrik Bie Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Rævebakken ApS
Vesterlundvej 91 C
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 42839299
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Henrik Rubæk, direktør
Niels Dalgaard Sørensen, direktør
Henrik Bie Jensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Ejendomsselskabet Rævebakken 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 03.04.2024

Direktion

Henrik Rubæk
direktør

Niels Dalgaard Sørensen
direktør

Henrik Bie Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Rævebakken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rævebakken ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 03.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til 21.212 t.kr. Investeringsejendomme måles til dagsværdi og er opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Værdien svarer til et afkastkrav på mellem 5,61%. Målingen er naturligt forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på 1,7 mio.kr. og 2,1 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		491.474	(1.921)
Andre finansielle indtægter		50	0
Andre finansielle omkostninger		(771.125)	(298)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(279.601)	(2.219)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.108.013	0
Resultat før skat		3.828.412	(2.219)
Skat af årets resultat		(812.137)	66
Årets resultat		3.016.275	(2.153)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.016.275	(2.153)
Resultatdisponering		3.016.275	(2.153)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Investeringsjendomme		20.628.695	0
Materielle aktiver under udførelse		0	16.451.726
Materielle aktiver	1	20.628.695	16.451.726
Anlægsaktiver		20.628.695	16.451.726
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		900.000	0
Udskudt skat		0	66
Andre tilgodehavender		5.036	4.736
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		49.863	0
Tilgodehavender		954.899	4.802
Likvide beholdninger		0	33.204
Omsætningsaktiver		954.899	38.006
Aktiver		21.583.594	16.489.732

Passiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		3.014.122	(2.153)
Egenkapital		3.054.122	37.847
Udskudt skat		862.000	0
Hensatte forpligtelser		862.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		13.745.086	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.439.162	0
Langfristede gældsforpligtelser	2	16.184.248	0
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	179.000	0
Bankgæld		850.635	10.991.685
Deposita		402.300	17.900
Modtagne forudbetalinger fra kunder		26.289	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	4.952.014
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	490.286
Kortfristede gældsforpligtelser		1.483.224	16.451.885
Gældsforpligtelser		17.667.472	16.451.885
Passiver		21.583.594	16.489.732
Personaleforhold	3		
Dagsværdioplysninger	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	(2.153)	37.847
Årets resultat	0	3.016.275	3.016.275
Egenkapital ultimo	40.000	3.014.122	3.054.122

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	0	16.451.726
Overførsler	16.451.726	(16.451.726)
Tilgange	68.956	0
Kostpris ultimo	16.520.682	0
Årets opskrivninger	4.108.013	0
Opskrivninger ultimo	4.108.013	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.628.695	0
Årets indregnede renter	42.225	0

Selskabets investeringsejendomme består af 12 lejemål beliggende i Vrå.

I beregningen af dagsværdien er der budgetteret med et driftsresultat af ejendomme på 1.171 t.kr. Der er pr. balancedag fuld udlejning og der forventes ikke tomgang.

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til 20.628 t.kr. Dagsværdien er fastsat på baggrund af forventet afkastkrav.

Værdien svarer til en afkastprocent på 5,68%. Målingen er naturligt forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/-0,5%-point vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 1,7 mio.kr. og 2,0 mio.kr.

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	125.000	13.745.086	13.292.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	54.000	2.439.162	2.207.000
	179.000	16.184.248	15.499.000

3 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

4 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	20.628.695
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	4.108.013

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Rubis Nord Invest som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.800 t.kr. i ejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 21.212 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. Dog med enkelte reklassifikationer.

Manglende sammenlignelighed

Selskabets regnskabsår er forskudt i forhold til sidste år. Sidste års regnskab omfattede perioden 03.11.2021-31.12.2022 svarende til 14 måneder, sammenholdt med årets regnskab for perioden 01.01.2023-31.12.2023 svarende til 12 måneder. Dette kan medføre en manglende sammenlignelighed med tidligere års regnskab.

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 lejeindtægter, samt omkostninger til driften af selskabets ejendomme og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

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, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

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

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

Materielle aktiver under udførelse 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.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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 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.