

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2017

RAVNSHOLT HAVE P/S

**Tuborg Boulevard 5
2900 Hellerup**

**CVR-nr. 37 46 89 91
2. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
8. marts 2018

Niels Kruse
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10-11
Noter	12-13

Selskabet:

Ravnsholt Have P/S
Tuborg Boulevard 5
2900 Hellerup

Bestyrelse:

Torben Binderup Rasmussen
Freddy Meyenburg
Stig German Mathiasen

Direktion:

Niels Kruse

Pengeinstitut:

Ringkøbing Landbobank
Torvet 1
6950 Ringkøbing

Revision:

Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
Østerbrogade 62
2100 København Ø

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Ravnholt Have P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 7. marts 2018.

Direktionen:

Niels Kruse

Bestyrelsen:

Torben Binderup Rasmussen

Freddy Meyenburg

Stig German Mathiasen

Til kapitalejerne i Ravnholt Have P/S.**Konklusion:**

Vi har revideret årsregnskabet for Ravnholt Have P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion:

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet:

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat:

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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 7. marts 2018.
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82
Statsautoriseret revisionsfirma

Kurt Lægård
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne15013

Væsentligste aktiviteter:

Ravnsholt Have P/S' væsentligste aktivitet er opførelse af ejendomme samt hermed forbundet virksomhed..

Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold:

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret en negativ indtjening, men har efter omstændighederne indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Årsregnskabet for Ravnsholt Have P/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

De væsentlige områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN:

Bruttofortjeneste og -tab:

Bruttofortjeneste og -tab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat:

Selskabets indkomst beskattes hos ejerne ud fra ejerandel. Som følge heraf indregnes der ikke skat i selskabets resultatopgørelse og balance.

AKTIVER:**Aktiver bestemt for salg:**

Aktiver bestemt for salg betår af handelsejendomme bestemt for videresalg og værdiansættes til kostpris med tillæg af eventuelle forarbejdningssomkostninger. Herudover aktiveres finansieringsomkostninger, som direkte er knyttet til opførelsen af selskabets handelsejendomme.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger bestemt for videresalg.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

PASSIVER:**Gældsforpligtelser:**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
BRUTTOFORTJENESTE	-174.075	-86.809
Finansielle omkostninger	-212	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	<u>-2.500</u>	<u>-2.500</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-176.787</u>	<u>-89.309</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført overskud	<u>-176.787</u>	<u>-89.309</u>
DISPONERET I ALT	<u>-176.787</u>	<u>-89.309</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

10

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
1,2 Aktiver bestemt for salg	<u>18.482.124</u>	<u>8.379.779</u>
VAREBEHOLDNINGER	<u>18.482.124</u>	<u>8.379.779</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	172.609	897.609
Andre tilgodehavender	<u>2.093.492</u>	<u>174.745</u>
TILGODEHAVENDER	<u>2.266.101</u>	<u>1.072.354</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>245.977</u>	<u>1.126.842</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>20.994.201</u>	<u>10.578.975</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>20.994.201</u>	<u>10.578.975</u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
3 Overført overskud	-266.096	-89.309
EGENKAPITAL	233.904	410.691
Pengeinstitutter	17.250.652	9.755.308
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.769.115	395.476
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.720.530	2.500
Anden gæld	20.000	15.000
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	20.760.297	10.168.284
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	20.760.297	10.168.284
PASSIVER I ALT	20.994.201	10.578.975

<u>Note</u>	
2	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1 Aktiver bestemt for salg

Selskabet har indregnet finansieringsomkostninger i kostprisen på aktiver bestemt for salg. De finansielle omkostninger fordelt på poster, udgør pr. 31. december 2017 følgende:

Aktiver bestemt for salg	2.444.873
I ALT	<u>2.444.873</u>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er som sikkerhed for engagement med pengekreditorer og kreditinstitutter stillet følgende pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

	Regn.skabs- mæssig værdi	Nom. værdi pantebrev
Aktiver bestemt for salg	<u>18.482.124</u>	<u>17.500.000</u>
I ALT	<u>18.482.124</u>	<u>17.500.000</u>

<u>3 Egenkapital</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
VIRKSOMHEDSKAPITAL		
Virksomhedskapital	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
I ALT	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
OVERFØRT OVERSKUD		
Overført fra tidligere år	-89.309	0
Overført af årets resultat	<u>-176.787</u>	<u>-89.309</u>
I ALT	<u>-266.096</u>	<u>-89.309</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>233.904</u>	<u>410.691</u>

4 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet har stillet følgende garantier overfor tredjemand, i alt kr. 1.142.500

Der er fratrukket moms ved opførsel af selskabets ejendomme, der er opført med henblik på videresalg. Såfremt ejendommene helt eller delvis skifter karakter og overgår til ikke-momspligtig aktivitet efter færdiggørelsen af byggeriet, påhviler der selskabet en momsreguleringsforpligtelse.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Freddy Meyenburg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ravnholt Have P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-074058485316

IP: 85.129.89.70

2018-03-08 09:41:40Z

NEM ID 

Niels Kruse

Direktør og dirigent

På vegne af: Ravnholt Have PS

Serienummer: PID:9208-2002-2-109529778849

IP: 2.128.45.106

2018-03-08 12:02:48Z

NEM ID 

Torben Binderup Rasmussen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ravnholt Have P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-834818468356

IP: 176.21.113.3

2018-03-08 13:01:40Z

NEM ID 

Stig German Mathiasen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ravnholt Have P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-670316973851

IP: 217.63.119.50

2018-03-09 10:41:38Z

NEM ID 

Kurt Lægård

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lægård Revision - Statsautoriseret revisionsfirma

Serienummer: CVR:18437082-RID:1060001072948

IP: 91.236.186.191

2018-03-09 11:52:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HC2K5-0Y13L-SAYSE-3EJJK-LEJLE-3XLP1M

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>