REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN I/S
STATSAUTORISEREDE REVISORER

FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
E-MAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR. 30 89 27 55

ERHVERVSSTYRELSEN

RAVNSBORG ERHVERV A/S

CVR.NR. 27 95 97 17

ÅRSRAPPORT FOR 2012
(Perioden 1/1 2012 - 31/12 2012)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
d. 31 / 5 2013

.....
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar 2012 - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsregnskab for perioden 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Ravnsborg Erhverv A/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 31. maj 2013

Direktør:

Jan Nørr Nissen

Bestyrelse:

Per C Hansen | Jan Nørr Nissen | Lars Odd Pettersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ravnsborg Erhverv A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ravnsborg Erhverv A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 til 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 til 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

fortsættes

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

Supplerende oplysninger om forhold i årsregnskabet

Uden at det modificere vor konklusion henleder vi opmærksomheden på note 4 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår at selskabet har haft en nedskrivning af værdien af selskabets ejendomme med kr. 3.100.000 i regnskabsåret der sluttede 31. december 2012, og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med kr. 14.978.778. Dette forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Ledelsen har ikke sikret afholdelse af generalforsamling senest 6 måneder efter, at ledelsen konstaterede, at halvdelen af selskabets kapital var tabt. Denne overtrædelse af selskabslovens § 119 kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 31. maj 2013

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN I/S
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Stig Holm Mogensfeldt
statsaut. revisor

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	Ravnsborg Erhverv A/S (tidl. Kongsberg Erhverv A/S) c/o Kongsberg A/S Skomagergade 5 4000 Roskilde Cvr. nr. 27 95 97 17 Regnskabsperiode: 1. januar - 31.december
Bestyrelse	Per Hansen Jan Nørr Nissen Lars Odd Pettersen
Direktion	Jan Nørr Nissen
Revision	REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN I/S Statsautoriserede revisorer Frederiksholms Kanal 2, 1. 1220 København

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og produktion, opførsel samt køb og salg af fast ejendom, ejendomsadministration og investeringsvirksomhed.

Aktiviteten gennemføres i et samarbejde med anderkendte rådgivere, samt finansielle- og markedsføringsmæssige partnere.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.

Selskabet har sidste år ændret regnskabsår, således at regnskabsåret nu følger kalenderåret. Det har ikke været muligt at udarbejde tilpassede sammenligningstal uden uforholdsmæssige store omkostninger. Årets tal dækker således perioden 1. januar til 31. december 2012 (12 måneder) og sammenligningstallene dækker perioden 1. juli 2010 til 31. december 2011 (18 måneder).

Driften af selskabets ejendomme har i perioden været tilfredsstillende.

Selskabets resultat for regnskabsperioden 1. januar 2012 til 31. december 2012, udgør et underskud på kr. 3.578.876, hvilket skyldes en reduktion af den bogførte værdi af erhvervsejendommen m.v., der er påvirket af markedsudviklingen generelt.

Egenkapitalen i selskabet er som følge heraf reduceret og selskabets egenkapital udgør derfor pr. 31. december 2012 kr. -14.978.778.

Selskabet forventer en stabil udlejning i 2013.

Likviditet og finansiering

Likviditeten i selskabet er som budgetteret.
Der har ikke i perioden været ændringer i finansieringen af ejendommene.

Begivenheder efter status for perioderegnskabet

Efter regnskabsårets afslutning har viksomhedens udvikling været planmæssig og positiv. Der forventes et mindre overskud for 2013.

Selskabets aktionær, Holdingselskabet Ravnsborg A/S, har tilkendegivet, at man vil stille den fornødne likviditet til rådighed for det kommende års almindelige drift, ligesom den eksisterende mellemregning med moderselskabet henstår uden afvikling indtil selskabets drift gør en afvikling mulig.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke herudover indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling i øvrigt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ravnsborg Erhverv A/S for perioden 1. januar 2012 - 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet ændrede forrige år regnskabsår, således at regnskabsåret nu følger kalenderåret. Dette har medført at sammenligningstallene dækker perioden 1. juli 2010 til 31. december 2011 (18 måneder).

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

I medfør af årsregnskabslovens § 32 har selskabet undladt oplysning om nettoomsætningens størrelse, der er opgjort efter faktureringsprincippet.

Bruttoresultatet er et sammendrag af posterne nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning mellem koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor den skattemæssige koncerndefinition, og frem til det tidspunkt, hvor de ikke længere opfylder definitionen.

fortsættes

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 anlægsaktiver
Aktiver med en kostpris på under 12.300 kr. pr. enhed i 2012 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel og indhentede mæglervurderinger.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten " Værdiregulering Investeringsejendomme"

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat
Efter sambeskatningsreglerne afvikles dattervirksomhedernes hæftelse overfor skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f. eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

fortsættes

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationspris.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu, efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 2012

Spec.		2012 Kr. (12 mdr.)	2010/11 Kr. (18 mdr.)
1	**BRUTTOFORTJENESTE**	2.594.647	4.949.368
2	Personaleomkostninger	0	0
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	2.594.647	4.949.368
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.100.000	-22.999.163
	Finansielle indtægter	52.460	81.857
	Finansielle omkostninger	-3.125.983	-4.378.397
	RESULTAT FØR SKAT	-3.578.876	-22.346.335
3	Skat af årets resultat	0	3.277.550
	ÅRETS RESULTAT	-3.578.876	-19.068.785
	Forslag til resultatdisponering:		
	Nettonedskrivning af investeringsejendomme	0	-10.433.933
	Overført resultat	-3.578.876	-8.634.852
		-3.578.876	-19.068.785

BALANCE PR. 31/12 2012

AKTIVER

Spec.		2012	2010/11
	ANLÆGSAKTIVER:	**Kr.**	**Kr.**
4	**MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:**		
	Investeringsejendomme	47.800.000	50.900.000
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	47.800.000	50.900.000
	OMSÆTNINGSAKTIVER:		
	TILGODEHAVENDE:		
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	13.037	10.548
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	693.195	424.999
	Andre tilgodehavender	539.916	806.413
	Periodeafgrænsningsposter	13.475	13.811
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.259.623	1.255.771
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	119.056	52.343
	AKTIVER I ALT	49.178.679	52.208.114

BALANCE PR. 31/12 2012

PASSIVER

		2012 Kr.	2010/11 Kr.
5	**EGENKAPITAL:**		
	Anpartskapital	500.000	500.000
	Opskrivningshenlæggelser	0	0
	Overført resultat	-15.478.778	-11.899.902
	Foreslået udbytte	0	0
		-14.978.778	-11.399.902
	HENSATTE FORPLIGTELSER:		
6	Hensættelser	157.631	117.496
7	Udskudt skat	0	0
	HENSÆTTELSER I ALT	157.631	117.496
8	**LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**		
	Prioritetsgæld	54.746.655	56.401.000
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	-2.130.000	-1.150.000
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	52.616.655	55.251.000
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.130.000	1.150.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	200.185	178.113
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.813.233	4.839.171
	Anden gæld	2.239.753	2.072.236
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	11.383.171	8.239.520
	GÆLD I ALT	63.999.826	63.490.520
	PASSIVER I ALT	49.178.679	52.208.114

9 **SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER**

10 **KONTRAKTFORPLIGTELSER**

11 **EJERFORHOLD**

NOTER

1 BRUTTOFORTJENESTE:

Selskabet har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt af sammendrage posterne lejeindtægter og direkte ejendomsomkostninger i posten bruttofortjeneste.

2 PERSONALEOMKOSTNINGER:

Selskabet har i regnskabsåret 2012 ikke beskæftiget nogen medarbejdere.
Der er ikke udbetalt løn til direktionen for dennes funktion i selskabet.

	2012 Kr.	2010/11 Kr.
3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af skattepligtig indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	0	-3.277.550
	0	-3.277.550
4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Grunde og bygninger:		
Anskaffelsessum 1. januar 2012	59.987.252	59.393.884
Tilgang i perioden	0	593.368
Afgang i perioden	0	0
Samlet anskaffelsessum 31. december 2012	59.987.252	59.987.252
Op- og nedskrivninger 1. januar 2012	-9.087.252	13.911.911
Årets op- og nedskrivninger	-3.100.000	-22.999.163
Op- og nedskrivninger på udgåede aktiver	0	0
Op- og nedskrivninger pr. 31. december 2012	-12.187.252	-9.087.252
Afskrivninger 1. januar 2012	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger tilbageført	0	0
Afskrivninger pr. 31. december 2012	0	0
Bogført værdi pr. 31. december 2012	47.800.000	50.900.000

NOTER

5 EGENKAPITAL:

	Aktie-kapital	Opskrivnings-henlæggelser	Overført resultat	I alt
Saldo primo	500.000	0	-11.899.902	-11.399.902
Fordeling af årets resultat	0	0	-3.578.876	-3.578.876
Regulering vedr. finansielle instrumenter.	0	0	0	0
Udloddet udbytte til aktionærerne	0	0	0	0
Foreslået udbytte til aktionærerne	0	0	0	0
	500.000	0	-15.478.778	-14.978.778

Aktiekapitalen består af aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.

	2012 Kr.	2010/11 Kr.
6 HENSÆTTELSER:		
Fornyelse af varmeanlæg:		
Saldo primo	106.593	106.593
Henlæggelse i året	55.362	0
Anvendt i året	-37.321	0
	124.634	106.593
Hensættelser i øvrigt:		
Saldo primo	10.903	10.903
Henlæggelse i året	22.094	0
Anvendt i året	0	0
	32.997	10.903
	157.631	117.496
7 UDSKUDT SKAT:		
Saldo primo	0	3.277.550
Periodens regulering	0	-3.277.550
	0	0

NOTER

8 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	Restgæld 31/12 2012 kursværdi	Nominel restgæld 31/12 2012	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkredit Danmark	37.599.410	37.599.410	800.000	33.600.000
Nykredit	1.875.567	1.875.567	180.000	776.000
Danske Bank	15.271.678	15.271.678	1.150.000	10.700.000
	54.746.655	54.746.655	2.130.000	45.076.000

9 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Der er tinglyst pantebreve til realkreditinstitutter med kr. 38.160.000 samt ejerpantebreve på kr. 19.700.000, der ligger til sikkerhed i kreditinstitut.

Selskabet har sædvanlige garantiforpligtelser for udført arbejde.

10 KONTRAKTFORPLIGTELSER:

Selskabet har indgået lejekontrakt med lejere i selskabets ejendomme med heraf forbundne forpligtelser. Kontrakterne er indgået på markedsvilkår. Herudover har selskabet ingen kontraktlige forpligtelser.

11 EJERFORHOLD:

Disse kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Holdingselskabet Ravnsborg A/S, Skomagergade 5, 4000 Roskilde