



Tlf.: 87 25 58 00  
viborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Tingvej 11, 1. sal  
DK-8800 Viborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**RAVNSTRUP A/S**

**DAMVEJ 6, RAVNSTRUP, 8800 VIBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. februar 2021

---

Steen Egon Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ravnstrup A/S Damvej 6, Ravnstrup 8800 Viborg
	CVR-nr.: 13 63 70 83 Stiftet: 1. november 1989 Hjemsted: Viborg Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
<b>Bestyrelse</b>	Kirsten Sisse Brøndum Nielsen, formand Line Stær Nielsen Steen Egon Nielsen
<b>Direktion</b>	Steen Egon Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Sct. Mathias Gade 52 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Ravnstrup A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28. januar 2021

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Steen Egon Nielsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Kirsten Sisse Brøndum Nielsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Line Stær Nielsen

\_\_\_\_\_  
Steen Egon Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ravnstrup A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ravnstrup A/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 28. januar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Preben Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32221

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og hermed beslægtede aktiviteter.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket negativt som følge af lejerers omfattende misligholdelse af lejemål, hvor disse har været under gennemgribende reovering efter lejerers fraflytning.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-390.722</b>	<b>81.047</b>
Personaleomkostninger.....	1	-164.788	-172.860
Af- og nedskrivninger.....		-142.199	-117.320
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-697.709</b>	<b>-209.133</b>
Andre finansielle indtægter.....		19.920	71.983
Andre finansielle omkostninger.....		-26.858	-2.067
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-704.647</b>	<b>-139.217</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-704.647</b>	<b>-139.217</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	127.000
Overført resultat.....		-704.647	-266.217
<b>I ALT</b> .....		<b>-704.647</b>	<b>-139.217</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		3.841.848	3.805.887
Produktionsanlæg og maskiner.....		94.250	75.066
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.936.098</b>	<b>3.880.953</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.936.098</b>	<b>3.880.953</b>
Andre tilgodehavender.....		91.532	50.453
Tilgodehavende selskabsskat.....		260	545
Periodeafgrænsningsposter.....		54.582	51.428
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>146.374</b>	<b>102.426</b>
Andre værdipapirer.....		3.335.638	3.315.847
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>3.335.638</b>	<b>3.315.847</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>98.349</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.482.012</b>	<b>3.516.622</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.418.110</b>	<b>7.397.575</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger.....		449.747	505.966
Overført overskud.....		4.638.266	5.286.694
Forslag til udbytte.....		0	127.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>6.088.013</b>	<b>6.919.660</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		8.853	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		198.380	28.548
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.041.531	316.275
Anden gæld.....		81.333	122.692
Periodeafgrænsningsposter.....		0	10.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.330.097</b>	<b>477.915</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.330.097</b>	<b>477.915</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.418.110</b>	<b>7.397.575</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>4</b>		



## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 2)					
Løn og gager.....	89.413	113.385			
Pensioner.....	45.941	44.320			
Andre omkostninger til social sikring.....	17.231	14.127			
Andre personaleomkostninger.....	12.203	1.028			
	<b>164.788</b>	<b>172.860</b>			
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>		
	Grunde og bygninger	Produktions- anlæg og maskiner			
Kostpris 1. oktober 2019.....	9.231.397	1.284.395			
Tilgang.....	151.817	24.000			
Kostpris 30. september 2020.....	<b>9.383.214</b>	<b>1.308.395</b>			
Opskrivninger 1. oktober 2019.....	2.007.802	0			
Opskrivninger 30. september 2020.....	<b>2.007.802</b>	<b>0</b>			
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019.....	7.433.312	1.209.329			
Årets afskrivninger .....	115.856	4.816			
Af- og nedskrivninger 30. september 2020.....	<b>7.549.168</b>	<b>1.214.145</b>			
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....	<b>3.841.848</b>	<b>94.250</b>			
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	3.083.078				
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>		
	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019....	1.000.000	505.966	5.286.694	127.000	6.919.660
Betalt udbytte.....				-127.000	-127.000
Overførsel til/fra andre poster.		-56.219	56.219		
Forslag til resultatdisponering..			-704.647		-704.647
<b>Egenkapital 30. september 2020.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>449.747</b>	<b>4.638.266</b>	<b>0</b>	<b>6.088.013</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>4</b>
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi er 3.842 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ravnstrup A/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt administrationsomkostninger o.lign.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Produktionsanlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	8-20 år	0-20 %
Produktionsanlæg og maskiner.....	5 år	0-20 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.