

---

# ***Ravnekærlund ApS***

Nannasvej 5, 5750 Ringe

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 33 74 95 62

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/12 2018

Kirsten Skov Jørgensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ravnekærlund ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 12. december 2018

## Direktion

Kirsten Skov Jørgensen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ravnekærlund ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ravnekærlund ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Herning, den 12. december 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Skov Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne33257

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ravnekærlund ApS  
Nannasvej 5  
5750 Ringe

CVR-nr.: 33 74 95 62  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 26. maj 2011  
Regnskabsår: 8. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

**Direktion**

Kirsten Skov Jørgensen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
7400 Herning

**Pengeinstitut**

Skjern Bank  
Kongensgade 58  
6700 Esbjerg

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>104.525</b>	<b>75.769</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>104.525</b>	<b>75.769</b>
Finansielle indtægter		0	100.000
Finansielle omkostninger		-76.884	-67.026
<b>Resultat før skat</b>		<b>27.641</b>	<b>108.743</b>
Skat af årets resultat	4	-27.578	30.609
<b>Årets resultat</b>		<b>63</b>	<b>139.352</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		63	139.352
		<b>63</b>	<b>139.352</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Investeringsejendomme		2.995.000	2.995.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.995.000</b>	<b>2.995.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.995.000</b>	<b>2.995.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		121.627	109.630
Andre tilgodehavender		3.523	3.524
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		18.612	30.609
Periodeafgrænsningsposter		1.329	2.169
<b>Tilgodehavender</b>		<b>145.091</b>	<b>145.932</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>145.091</b>	<b>145.932</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.140.091</b>	<b>3.140.932</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-63.344	-63.407
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>16.656</b>	<b>16.593</b>
Hensættelse til udskudt skat		21.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>21.000</b>	<b>0</b>
Gæld pantebreve		2.605.374	2.643.137
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		6.578	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>2.611.952</b>	<b>2.643.137</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.175	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		103.005	74.980
Anden gæld		353.053	399.972
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>490.483</b>	<b>481.202</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.102.435</b>	<b>3.124.339</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.140.091</b>	<b>3.140.932</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen er opmærksom herpå og forventer, at selskabskapitalen reetableres via gevinst ved salg af selskabets investeringsejendom. Ledelsen har i skrivende stund igangværende forhandlinger omkring salg af selskabets ejendom.

Det er ledelsens vurdering, at et salg vil kunne indbringe et tilstrækkeligt provenu, således selskabet vil kunne indfri alle sine forpligtelser, hvorfor selskabet i overensstemmelse hermed aflægger årsrapporten med fortsat drift for øje.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er værdiansættelse af investeringsejendomme og tilgodehavender fra salg/lejere.

Ravnekærlund ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

## 3 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse samt køb, salg og udlejning af fast ejendom samt handel med værdipapirer, finansiering, udlån og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

## 4 Skat af årets resultat

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Årets aktuelle skat	6.578	-18.612
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-11.997
Regulering af udskudt skat tidligere år	21.000	0
	<u>27.578</u>	<u>-30.609</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	2.900.000
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 30. juni	<u>2.900.000</u>
Værdireguleringer 1. juli	<u>95.000</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>95.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>2.995.000</u></b>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	80.000	-63.407	16.593
Årets resultat	0	63	63
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>-63.344</u></b>	<b><u>16.656</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
<b>Gæld pantebreve</b>		
Mellem 1 og 5 år	2.605.374	2.643.137
Langfristet del	2.605.374	2.643.137
Inden for 1 år	0	0
	<u>2.605.374</u>	<u>2.643.137</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	6.578	0
Langfristet del	6.578	0
Inden for 1 år	0	0
	<u>6.578</u>	<u>0</u>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.995.000	2.995.000
--	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ravnekærlund ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af visse investeringsjendomme er pr. 30. juni 2018 vurderet af et uafhængig valuarfirma.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.