

Ravnekærlund ApS

Nannasvej 5, 5750 Ringe

CVR-nr. 33 74 95 62

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2020.

Kirsten Skov Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Ravnekærlund ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 24. september 2020

Direktion

Kirsten Skov Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ravnekærlund ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ravnekærlund ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 Ethiske 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.

Odense, den 24. september 2020

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen

Statsautoriseret revisor
mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ravnekærlund ApS Nannasvej 5 5750 Ringe
	CVR-nr.: 33 74 95 62
	Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	10. regnskabsår
Direktion	Kirsten Skov Jørgensen
Revisor	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
Modervirksomhed	FPT Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom, herunder køb, salg og udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi baseret på en valuarvurdering. Ændringer i markedsforhold, afkastkrav og skøn har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Der henvises til omtalen i note 2.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 112.954 kr. mod 108.549 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 34.758 kr. mod 28.422 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ravnekærlund ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration og tab op debitorer m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en ekstern valuarvurdering, der er udtryk for den pris ejendommene forventes handlet til mellem velinformede og villige parter på markedsvilkår. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ravnekærlund ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	112.954	108.549
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Resultat før finansielle poster	112.954	108.549
Øvrige finansielle omkostninger	-68.490	-72.053
Resultat før skat	44.464	36.496
1 Skat af årets resultat	-9.706	-8.074
Årets resultat	34.758	28.422
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	34.758	28.422
Disponeret i alt	34.758	28.422

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	2.995.000	2.995.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2.995.000	2.995.000
Anlægsaktiver i alt	2.995.000	2.995.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.895	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	133.661	140.239
Andre tilgodehavender	1.935	3.524
Periodeafgrænsningsposter	2.356	0
Tilgodehavender i alt	159.847	143.763
Omsætningsaktiver i alt	159.847	143.763
Aktiver i alt	3.154.847	3.138.763

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-163	-34.921
Egenkapital i alt	79.837	45.079
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	21.400	21.000
Hensatte forpligtelser i alt	21.400	21.000
Gældsforpligtelser		
Pantebreve og andre gældsbreve	2.476.006	2.564.498
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.476.006	2.564.498
3 Kortfristet del af langfristet gæld	44.246	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	56.200	56.200
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	88.005	103.005
Selskabsskat	17.380	14.652
Anden gæld	366.773	328.079
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	577.604	508.186
Gældsforpligtelser i alt	3.053.610	3.072.684
Passiver i alt	3.154.847	3.138.763
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	80.000	-34.921	45.079
Årets overførte overskud eller underskud	0	34.758	34.758
	<u>80.000</u>	<u>-163</u>	<u>79.837</u>

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	9.306	8.074
Årets regulering af udskudt skat	400	0
	<u>9.706</u>	<u>8.074</u>
	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>2.900.000</u>	<u>2.900.000</u>
Kostpris ultimo	<u>2.900.000</u>	<u>2.900.000</u>
Regulering til dagsværdi primo	<u>95.000</u>	<u>95.000</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>95.000</u>	<u>95.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.995.000</u>	<u>2.995.000</u>

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Nyborg. Ejendommen består af 244 m², der er fordelt på et lejemål.

Investeringsejendommen er indregnet og målt på baggrund af en ekstern valuarvurdering med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ændringer i markedsforhold, afkastkrav og skøn har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme, der kan medføre væsentlige værdireguleringer i op- og nedadgående retning.

3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Pantebreve og andre gældsbreve	<u>2.520.252</u>	<u>44.246</u>	<u>2.476.006</u>	<u>590.173</u>
	<u>2.520.252</u>	<u>44.246</u>	<u>2.476.006</u>	<u>590.173</u>

4. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til panthavere, 2.476 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 2.995 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 400 t.kr. til sikkerhed for tredjemands bankgæld, der pr. 30. juni 2020 udgør 300 t.kr. Ejerpantebrevet giver ligeledes pant i ovenstående investeringsejendomme.

5. **Eventualposter**

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med FPT Holding ApS, CVR-nr. 33 49 98 33 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.