

Lind & Ravnholt Invest ApS
Rokhøj 9
8520 Lystrup

CVR-nr. 36 41 34 84

Årsrapport for
1. januar 2017 - 31. december 2017
(Selskabets 3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 27/12 2018

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Lind & Ravnholt Invest ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 31. januar 2018

Direktion:



René Ravnholt Jensen



Morten Lind Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Lind & Ravnholt Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lind & Ravnholt Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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.

Aarhus, den 31. januar 2018

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor
MNE29462

Selskabsoplysninger

Selskabet:	Lind & Ravnholt Invest ApS Rokhøj 9 8520 Lystrup CVR nr.: 36 41 34 84 Regnskabsår: 01.01 - 31.12
Direktion:	René Ravnholt Jensen Morten Lind Hansen
Tilknyttede virksomheder:	Vorregårdsparken ApS 8520 Lystrup Ejerandel: 100%
Revisor:	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3, 4. sal 8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Lind & Ravnholt Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-10%
Bygninger	50-100 år	0-10%

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i datterselskaber

Kapitalandele i dattervirksomheder der indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseshærdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

Tilgodehavender

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

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

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 acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		110.071	633.554
Afskrivninger		159.509	132.798
Resultat af primær drift		-49.438	500.756
Resultat af kapitalinteresser		-8.649	-25.557
Finansielle indtægter	1	0	65
Finansielle omkostninger	2	338.689	857.615
Resultat før skat		-396.776	-382.350
Skat af årets resultat	3	-85.388	-86.969
Årets resultat		-311.388	-295.381
Resultatdisponering			
Årets resultat		-311.388	-295.381
Overført fra tidligere år		348.030	-106.588
Til disposition		36.642	-401.970
Forslag til resultatdisponering			
Årets henlæggelser til andre reserver		-16.993	0
Overført til næste år		53.635	-401.970
I alt		36.642	-401.970

Balance 31. december

	Note	2017	2016
		DKK	DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.902.647	5.831.551
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		150.879	123.345
Materielle anlægsaktiver i alt		7.053.526	5.954.896
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.794	24.443
Finansielle anlægsaktiver i alt		15.794	24.443
Anlægsaktiver i alt		7.069.320	5.979.339
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10	0
Udskudt skatteaktiv		0	117.032
Andre tilgodehavender		96.479	141.588
Tilgodehavender i alt		96.489	258.620
Likvide beholdninger		2.170	24.738
Likvide beholdninger i alt		2.170	24.738
Omsætningsaktiver i alt		98.659	283.358
Aktiver i alt		7.167.979	6.262.697

Balance 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	4	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	4	832.647	0
Overført overskud	4	53.635	-401.970
Egenkapital i alt		936.282	-351.970
Hensættelse til udskudt skat		145.652	0
Hensatte forpligtelser i alt		145.652	0
Gæld til realkreditinstitutter	5	2.094.818	2.126.560
Kreditinstitutter	6	1.305.510	1.359.197
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.400.328	3.485.757
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		203.982	201.050
Gæld til pengeinstitutter		505.052	504.841
Leverandører af varer og tjenesteydelser		274.795	330.334
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.649.888	2.042.685
Anden gæld		52.000	50.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.685.717	3.128.910
Gældsforpligtelser i alt		6.086.045	6.614.667
Passiver i alt		7.167.979	6.262.697
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualposter	9		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle indtægter		2017	2016	
	Øvrige finansielle indtægter		0	65	
	Finansielle indtægter i alt		0	65	
2	Finansielle omkostninger		2017	2016	
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder		70.777	57.794	
	Øvrige finansielle omkostninger		267.912	799.821	
	Finansielle omkostninger i alt		338.689	857.615	
3	Skat af årets resultat		2017	2016	
	Årets aktuelle skat		0	0	
	Årets udskudte skat		-85.388	-86.969	
	Skat af årets resultat i alt		-85.388	-86.969	
4	Egenkapital	Virksomheds-	Reserve for	Overført	Egenkapital i
		kapital	nettoopskriv-	overskud	alt
			ning		
	Saldo primo	50.000	0	-401.970	-351.970
	Koncerntilskud	0	0	750.000	750.000
	Årets resultat	0	0	-294.395	-294.395
	Årets opskrivning	0	832.647	0	832.647
	Egenkapital ultimo	50.000	832.647	53.635	936.282
5	Gæld til realkreditinstitutter		2017	2016	
	Realkreditinstitutter		2.189.000	2.217.810	
	Overført til kortfristet gæld		-94.182	-91.250	
	Gæld til realkreditinstitutter i alt		2.094.818	2.126.560	

Af den langfristede gæld forfalder DKK 2.571.892 til betaling efter 5 år

Noter til årsrapporten

6	Kreditinstitutter	2017	2016
	Boliglån Rokhøj 9	1.415.310	1.468.997
	Overført til kortfristet gæld	-109.800	-109.800
	Kreditinstitutter i alt	1.305.510	1.359.197

Af den langfristede gæld forfalder DKK 2.571.892 til betaling efter 5 år

7 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev DKK 3.600.000 med pant i ejendommen.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut m.v. er der deponeret realkreditpantebrev DKK 4.489.000 med pant i ejendommen.

9 Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Lind og Ravnholt Holding ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.