

**Lind & Ravnholt Invest ApS**  
**Rokhøj 9**  
**8520 Lystrup**

**CVR-nr. 36 41 34 84**

**Årsrapport for**  
**1. januar 2018 - 31. december 2018**  
**(Selskabets 4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 2 / 4 2019

**Dirigent**



## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 2018 - 31. december 2018 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 2. april 2019

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 2018 - 31. december 2018 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 2. april 2019

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

**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 renteomkostninger, 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 salgsomkostninger 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 anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>205.581</b>	<b>110.071</b>
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>205.581</b>	<b>110.071</b>
Afskrivninger		169.702	159.509
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>35.879</b>	<b>-49.438</b>
Resultat af kapitalinteresser		0	-8.649
Finansielle omkostninger	1	272.455	338.689
<b>Resultat før skat</b>		<b>-236.577</b>	<b>-396.776</b>
Skat af årets resultat	2	-50.787	-85.388
<b>Årets resultat</b>		<b>-185.790</b>	<b>-311.388</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-185.790	-311.388
Overført fra tidligere år		53.635	348.030
<b>Til disposition</b>		<b>-132.155</b>	<b>36.642</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Årets henlæggelser til andre reserver		-16.993	-16.993
Overført til næste år		-115.162	53.635
<b>I alt</b>		<b>-132.155</b>	<b>36.642</b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.932.378	6.902.647
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		120.646	150.879
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.053.024</b></u>	<u><b>7.053.526</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.053.024</b></u>	<u><b>7.053.526</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	14.621
Udskudt skatteaktiv		0	2.439
Andre tilgodehavender		0	104.721
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>121.791</b></u>
Likvide beholdninger		408	2.662
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>408</b></u>	<u><b>2.662</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>408</b></u>	<u><b>124.453</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>7.053.432</b></u>	<u><b>7.177.979</b></u>

## Balance 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	3	815.654	832.647
Overført overskud	3	-115.162	53.635
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>750.492</b>	<b>936.282</b>
Hensættelse til udskudt skat		198.422	145.652
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>198.422</b>	<b>145.652</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	1.999.863	2.094.818
Kreditinstitutter	5	1.236.849	1.305.510
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.236.712</b>	<b>3.400.328</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		204.755	203.982
Gæld til pengeinstitutter		504.643	505.052
Leverandører af varer og tjenesteydelser		326.755	274.795
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.736.787	1.649.888
Anden gæld		94.865	62.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.867.806</b>	<b>2.695.717</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.104.518</b>	<b>6.096.045</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.053.432</b>	<b>7.177.979</b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter	8		
Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold	9		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder		52.044	70.777	
	Øvrige finansielle omkostninger		220.411	267.912	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>		<b>272.455</b>	<b>338.689</b>	
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	Årets aktuelle skat		0	0	
	Årets udskudte skat		-50.787	-85.388	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>		<b>-50.787</b>	<b>-85.388</b>	
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds-</b>	<b>Reserve for</b>	<b>Overført</b>	<b>Egenkapital i</b>
		<b>kapital</b>	<b>nettoopskrivning</b>	<b>overskud</b>	<b>alt</b>
	Saldo primo	50.000	832.647	53.635	936.282
	Årets resultat	0	0	-168.797	-168.797
	Årets udbytte	0	-16.993	0	-16.993
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>815.654</b>	<b>-115.162</b>	<b>750.492</b>
<b>4</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	Realkreditinstitutter		2.094.818	2.189.000	
	Overført til kortfristet gæld		-94.955	-94.182	
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>		<b>1.999.863</b>	<b>2.094.818</b>	

Af den langfristede gæld forfalder DKK 1.604.264 til betaling efter 5 år

## Noter til årsrapporten

5	<b>Kreditinstitutter</b>	2018	2017
	Boliglån Rokhøj 9	1.346.649	1.415.310
	Overført til kortfristet gæld	-109.800	-109.800
	<b>Kreditinstitutter i alt</b>	<b>1.236.849</b>	<b>1.305.510</b>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 1.604.264 til betaling efter 5 år

### 6 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev TDKK 3.600 med pant i ejendommen.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut m.v. er der deponeret realkreditpantebrev TDKK 2.489 med pant i ejendommen.

Den bogførte værdi af ejendommen udgør på statusdagen TDKK 6.932.

### 8 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.

## Noter til årsrapporten

### 9 Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er pr. 1/1 2018 fusioneret med datterselskabet Vorregårdsparken ApS med Lind og Ravnholt Invest ApS som det fortsættende selskab.

Af hensyn til det retvisende billede, er det valgt at tilrette sammenligningstallene i balancen til fusionsbalancen pr. 1/1 2018.