



**RAVNSGAARD
REGNSKAB**

Rådgivning i øjenhøjde

Ravnsgaard, Holstebro Apt. 1 ApS

Elkjærvej 87
7500 Holstebro

CVR.nr.: 36 71 52 86

ÅRSRAPPORT 2022/2023

Regnskabsperiode: 1/5 2022 - 30/4 2023

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
31. juli 2023

Karsten Houe Ravnsgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/5 2022 - 30/4 2023	9.
Balance pr. 30/4 2023	10.
Egenkapitalopgørelse	12.
Noter	13.

Selskabsoplysninger

Selskab

Ravnsgaard, Holstebro Apt. 1 ApS
Elkjærvej 87
7500 Holstebro

CVR.nr.: 36 71 52 86

Regnskabsperiode: 1/5 2022 - 30/4 2023

Stiftelsesdato: 15/4 2015

Direktion

Karsten Houe Ravnsgaard

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Ravnsgaard, Holstebro Apt. 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 31. juli 2023

Direktion

.....
Karsten Houe Ravnsgaard

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med, boligudlejning, samt enhver hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 639.160 kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætning, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 55.000 kr., jf. omtale heraf i regnskabets note X.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende positivt resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2022/2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede huslejeindtægter. udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat

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 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, herunder værdien 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. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1/5 2022 - 30/4 2023

Note	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
BRUTTOFORTJENESTE	28.397	36.484
1 Personalemkostninger	0	0
2 Dagsværdiregulering investeringsejendomme	57.840	55.836
Dagsværdiregulering gæld	<u>29.878</u>	<u>51.520</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	116.115	143.840
Andre finansielle omkostninger	<u>-10.898</u>	<u>-7.708</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	105.217	136.132
3 Skat af årets resultat	<u>-16.574</u>	<u>-18.615</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>88.643</u>	<u>117.517</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>88.643</u>	<u>117.517</u>
I ALT	<u>88.643</u>	<u>117.517</u>

Balance pr. 30/4 2023
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
2 Investeringsejendomme	639.160	581.320
Materielle anlægsaktiver i alt	639.160	581.320
ANLÆGSAKTIVER I ALT	639.160	581.320
Andre tilgodehavender	0	15.245
Tilgodehavender i alt	0	15.245
Likvide beholdninger	2.964	5.200
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.964	20.445
AKTIVER I ALT	642.124	601.765

Balance pr. 30/4 2023
Passiver

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	<u>192.241</u>	<u>103.598</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>232.241</u>	<u>143.598</u>
3 Udskudt skat	<u>1.329</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.329</u>	<u>0</u>
4 Anden langfristet gæld	<u>282.796</u>	<u>323.064</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>282.796</u>	<u>323.064</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	10.100	9.895
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.500	7.800
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	8.229	4.378
Gæld til tilknyttede virksomheder	93.129	102.229
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>10.800</u>	<u>10.801</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>125.758</u>	<u>135.103</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>408.554</u>	<u>458.167</u>
PASSIVER I ALT	<u>642.124</u>	<u>601.765</u>
5 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2022/2023

	<u>1/5 2022</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>30/04 2023</u>
Anpartskapital	40.000	0	0	40.000
Overført resultat	103.598	0	88.643	192.241
	143.598	0	88.643	232.241

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger	2022/2023	2021/2022
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>

Note 2 - Investeringsejendomme	2022/2023	2021/2022
Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	525.484	0
Tilgang i året	0	525.484
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>525.484</u>	<u>525.484</u>
Dagsværdireguleringer primo	55.836	0
Regulering til dagsværdi	57.840	55.836
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi	0	0
Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo	<u>113.676</u>	<u>55.836</u>
Bogført værdi investeringsejendomme ultimo	<u>639.160</u>	<u>581.320</u>

Selskabets investeringsejendom er en ejerlighed på 42m2 beliggende i Holstebro. Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det er herudover forudsat, at der i 2023-24 skal afholdes 5 t.kr. til renovering af ejendommen for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet udgør 5,0% pr. statusdagen. En forøgelse af afkastravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 55.000 kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Note 3 - Skat	2022/2023	2021/2022
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	16.574	18.615
	<u>16.574</u>	<u>18.615</u>

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser	2022/2023	2021/2022
DLR, Lyksborgvej 40, 214	<u>292.896</u>	<u>332.959</u>
Gæld i alt	292.896	332.959
Kortfristet del (1. års afdrag)	<u>-10.100</u>	<u>-9.895</u>
Langfristet gæld	<u>282.796</u>	<u>323.064</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>282.000</u>	<u>322.144</u>

NOTER

Note 5 - Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen
Investerings ejendomme, beboelse	<u>639.160</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>639.160</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Ejendomme er pantsat overfor realkredit.