

**Ranbo ApS
Byleddet 1
8920 Randers NV**

CVR-nummer: 36893338

**ÅRSRAPPORT
1. maj 2022 - 30. april 2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28. august 2023

Claus M. Johannessen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... 5

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Anvendt regnskabspraksis..... 8

Resultatopgørelse 12

Balance 13

Noter 15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Ranbo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bestyrelsen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er vores 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 perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 28. august 2023

Direktion

Claus Mosbæk Johannessen

Bestyrelse

Svend Erik Kristensen
Formand

Claus Mosbæk Johannessen

Revision af årsregnskab

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets

årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Randers NV, den 28. august 2023

Claus M Johannessen
Dirigent

Til den daglige ledelse i Ranbo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ranbo ApS for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023 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, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Hinnerup, den 28. august 2023

Revisorhuset Hinnerup

registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 35679154

Bjarne Hansen
registreret revisor
mne34464

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ranbo ApS
Byleddet 1
8920 Randers NV

CVR-nr.: 36 89 33 38
Stiftet: 8. maj 2015
Kommune: Randers
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Bestyrelse

Svend Erik Kristensen, formand
Claus Mosbæk Johannessen

Direktion

Claus Mosbæk Johannessen

Revisor

Revisorhuset Hinnerup
registreret revisionsanpartsselskab
Bogøvej 15
8382 Hinnerup

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med opkøb, udlejning, udvikling og salg af fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed, og selskabet kan desuden besidde ejerandele i andre selskaber og virksomheder, hvorigennem selskabet kan drive virksomhed indenfor de nævnte områder.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Der er en forventning om et bedre resultat næste regnskabsår, idet Andre finansielle omkostninger falder til et normalt niveau med henvisning til note 1.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

GENERELT

Årsregnskabet for Ranbo ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

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 de kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af det afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder m.v.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0 %

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/andre driftsomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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

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.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. MAJ 2022 - 30. APRIL 2023

	2022/23	2021/22
BRUTTOFORTJENESTE	1.664.499	1.869.005
1 Personaleomkostninger	-2.159	-1.913
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.084	-7.000
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.658.256	1.860.092
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-306.001	566.844
DRIFTSRESULTAT	1.352.255	2.426.936
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	53	291
2 Andre finansielle omkostninger	-1.115.435	-1.980.056
RESULTAT FØR SKAT	236.873	447.171
3 Skat af årets resultat	-97.733	-135.623
ÅRETS RESULTAT	139.140	311.548
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	139.140	311.548
DISPONERET I ALT	139.140	311.548

BALANCE PR. 30. APRIL 2023
AKTIVER

	2023	2022
4 Investeringsejendomme.....	42.413.999	42.720.000
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	4.084
Materielle anlægsaktiver	42.413.999	42.724.084
ANLÆGSAKTIVER	42.413.999	42.724.084
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.353	1.301
Andre tilgodehavender	81.325	81.325
Tilgodehavender	82.678	82.626
Likvide beholdninger	330.033	3.121
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	412.711	85.747
AKTIVER.....	42.826.710	42.809.831

BALANCE PR. 30. APRIL 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.255.504	2.116.364
5 EGENKAPITAL	2.305.504	2.166.364
Hensættelse til udskudt skat	27.554	35.717
HENSATTE FORPLIGTELSER	27.554	35.717
Prioritetsgæld	23.753.676	24.269.727
Gæld til associerede virksomheder	15.156.003	14.959.292
6 Langfristede gældsforpligtelser	38.909.679	39.229.019
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	514.282	262.516
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.464	30.155
Gæld til tilknyttede virksomheder	289.706	273.158
Selskabsskat	52.984	190.322
Anden gæld	696.382	622.580
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	155	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.583.973	1.378.731
GÆLDSFORPLIGTELSER	40.493.652	40.607.750
PASSIVER	42.826.710	42.809.831
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2022/23	2021/22
1 Personaleomkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	2.159	1.913
	<u>2.159</u>	<u>1.913</u>
2 Andre finansielle omkostninger		
Renter ARMSE	696.712	1.564.346
Renter kortfristet gæld.....	11.103	10.874
Renter bank	1.641	2.512
Renter anpartshaver	5	0
Renter, ej skattemæssigt fradrag	2	0
renter kreditforening.....	397.276	396.673
Renter af overskydende skat, selskaber.....	0	419
Finansieringstillæg, selskabsskat.....	8.696	5.232
	<u>1.115.435</u>	<u>1.980.056</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	93.984	0
Regulering af udskudt skat	-8.163	135.623
Regulering af tidligere års skat.....	11.912	0
	<u>97.733</u>	<u>135.623</u>

NOTER

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	42.597.522	35.000
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb.....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. april 2023	42.597.522	35.000
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	122.478	-30.916
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-306.001	-4.084
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. april 2023	-183.523	-35.000
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	42.413.999	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Afkastkravet udgør 4% pr. 30.04 2023 for ejendommene. En forøgelse af afkastgraden med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 4.746 t.kr. en formindskelse med 0,5%-point vil forøge dagværdien med 6.059 t.kr. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 1.696 t.kr.

Selskabets investeringsejendomme består af 6 dobbelthuse og 10 enfamiliehuse. Lejemålene er boligudlejning, hvorved lejer kan opsige lejemålet med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålet uopsigeligt for udlejer.

Der er ikke indhentet vurderinger fra ekstern vurderingsmand.

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	2.116.364	139.140	2.255.504
	<u>2.166.364</u>	<u>139.140</u>	<u>2.305.504</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	24.267.958	514.282	22.946.533
Gæld til associerede virksomheder	15.156.003	0	14.906.003
	<u>39.423.961</u>	<u>514.282</u>	<u>37.852.536</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 6.440.000, DKK 8.233.958 og DKK 9.594.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 42.414.000 pr. 30. april 2023

Claus Mosbæk Johannesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Mosbæk Johannesen
Direktør
ID: 3885819e-f07a-45ec-965d-a26079e740c1
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2023 kl.: 07:47:28
Underskrevet med MitID



Claus Mosbæk Johannesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Mosbæk Johannesen
Bestyrelsesmedlem
ID: 3885819e-f07a-45ec-965d-a26079e740c1
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2023 kl.: 07:47:28
Underskrevet med MitID



Claus Mosbæk Johannesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Mosbæk Johannesen
Dirigent
ID: 3885819e-f07a-45ec-965d-a26079e740c1
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2023 kl.: 07:47:28
Underskrevet med MitID



Svend Erik Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Svend Erik Kristensen
Bestyrelsesformand
ID: 7d7c16e4-d678-4e89-807e-c52be9a71e30
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 29-08-2023 kl.: 22:41:28
Underskrevet med MitID



Bjarne Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bjarne Hansen
Revisor
ID: eaae4617-0fe7-4848-9c2e-8d4697c18454
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2023 kl.: 10:02:57
Underskrevet med MitID

