

**Ranbo ApS  
Byleddet 1  
8920 Randers NV**

**CVR-nummer: 36893338**

**ÅRSRAPPORT  
1. maj 2021 - 30. april 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16. august 2022

---

Claus M. Johannessen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning..... 3

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

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 6

Ledelsesberetning ..... 7

**Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022**

Anvendt regnskabspraksis..... 8

Resultatopgørelse ..... 12

Balance ..... 13

Noter ..... 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 16. august 2022

### **Direktion**

Claus Mosbæk Johannessen

### **Bestyrelse**

Svend Erik Kristensen  
Formand

Claus Mosbæk Johannessen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Ranbo ApS

## LEDELSESPÅTEGNING

Randers NV, den 16. august 2022

Claus M. Johannessen  
Dirigent

**Til den daglige ledelse i Ranbo ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ranbo ApS for perioden 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 16. august 2022

**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 2021/22 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 acontoskatte.

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 2021 - 30. APRIL 2022

	2021/22	2020/21
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.869.005</b>	<b>1.729.345</b>
2 Personaleomkostninger .....	-1.913	-1.669
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-7.000	-46.250
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.860.092</b>	<b>1.681.426</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	566.844	-444.366
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>2.426.936</b>	<b>1.237.060</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder ....	291	1.010
3 Andre finansielle omkostninger .....	-1.980.056	-741.204
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>447.171</b>	<b>496.866</b>
4 Skat af årets resultat .....	-135.623	-193.361
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>311.548</b>	<b>303.505</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	311.548	303.505
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>311.548</b>	<b>303.505</b>

BALANCE PR. 30. APRIL 2022  
 AKTIVER

	2022	2021
5 Investeringsejendomme.....	42.720.000	42.057.001
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	4.084	63.417
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>42.724.084</b>	<b>42.120.418</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>42.724.084</b>	<b>42.120.418</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	1.301	26.010
Andre tilgodehavender .....	81.325	0
Udskudt skatteaktiv.....	0	99.906
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>82.626</b>	<b>125.916</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>3.121</b>	<b>645.171</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>85.747</b>	<b>771.087</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>42.809.831</b>	<b>42.891.505</b>

BALANCE PR. 30. APRIL 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat .....	2.116.364	1.804.815
<b>6 EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.166.364</b>	<b>1.854.815</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	35.717	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>35.717</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld.....	24.269.727	24.533.994
Gæld til associerede virksomheder .....	14.959.292	14.976.325
Selskabsskat.....	0	207.234
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>39.229.019</b>	<b>39.717.553</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	262.516	259.711
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	30.155	25.744
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	273.158	288.285
Selskabsskat.....	190.322	119.006
Anden gæld .....	622.580	626.391
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.378.731</b>	<b>1.319.137</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>40.607.750</b>	<b>41.036.690</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>42.809.831</b>	<b>42.891.505</b>

- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2021/22	2020/21
<b>1 Særlige poster</b>		
Andre finansielle omkostninger i dette regnskabsår er usædvanligt høje, hvilket skyldes en korrigerende af tidligere års renter.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Andre omkostninger til social sikring .....	1.913	1.669
	<u>1.913</u>	<u>1.669</u>
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter ARMSE .....	1.564.346	221.325
Renter kortfristet gæld.....	10.874	1.906
Renter bank.....	2.512	0
Låneomlægning.....	0	110.000
renter kreditforening.....	396.673	406.309
Renter af overskydende skat, selskaber.....	419	114
Finansieringstillæg, selskabsskat.....	5.232	1.550
	<u>1.980.056</u>	<u>741.204</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	0	212.234
Regulering af udskudt skat.....	135.623	-18.873
	<u>135.623</u>	<u>193.361</u>

## NOTER

	Investeringssejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	42.501.366	231.250
Tilgang i årets løb .....	96.156	0
Afgang i årets løb.....	0	-196.250
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. april 2022	42.597.522	35.000
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	-444.366	-167.833
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0	143.917
Årets af-/nedskrivninger .....	566.844	-7.000
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. april 2022	122.478	-30.916
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022 .....</b>	<b>42.720.000</b>	<b>4.084</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

Investeringssejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Afkastkravet udgør 4% pr. 30.04 2022 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 6.103 t.kr. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 1.708 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 resultatdisponering	Ultimo
<b>6 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	50.000	0	50.000
Overført resultat .....	1.804.816	311.548	2.116.364
	<u>1.854.816</u>	<u>311.548</u>	<u>2.166.364</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	24.532.243	262.516	23.219.663
Gæld til associerede virksomheder .....	14.959.292	0	13.615.000
	<u>39.491.535</u>	<u>262.516</u>	<u>36.834.663</u>

**8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Ingen.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 6.440.000, DKK 8.498.242 og DKK 9.594.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 42.720.000 pr. 30. april 2022

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Claus Mosbæk Johannessen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-117445581195  
Tidspunkt for underskrift: 17-08-2022 kl.: 07:56:31  
Underskrevet med NemID

### Claus Mosbæk Johannessen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-117445581195  
Tidspunkt for underskrift: 17-08-2022 kl.: 07:56:31  
Underskrevet med NemID

### Claus Mosbæk Johannessen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-117445581195  
Tidspunkt for underskrift: 17-08-2022 kl.: 07:56:31  
Underskrevet med NemID

### Svend Erik Kristensen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-178300937126  
Tidspunkt for underskrift: 16-08-2022 kl.: 17:03:02  
Underskrevet med NemID

### Bjarne Hansen

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-981706029568  
Tidspunkt for underskrift: 17-08-2022 kl.: 08:03:37  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 397f52SRYYWX248204565