



**RAVNSGAARD
REGNSKAB**

Rådgivning i øjenhøjde

Ravnsgaard Invest ApS

Elkjærvej 87
7500 Holstebro

CVR.nr.: 40 04 01 10

ÅRSRAPPORT 2020/2021

Regnskabsperiode: 1/5 2020 - 30/4 2021

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
30. september 2021

Karsten Hamborg Ravnsgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/5 2020 - 30/4 2021	6.
Balance pr. 30/4 2021	7.
Egenkapitalopgørelse	9.
Noter	10.

Selskabsoplysninger

Selskab

Ravnsgaard Invest ApS
Elkjærvej 87
7500 Holstebro

CVR.nr.: 40 04 01 10

Regnskabsperiode: 1/5 2020 - 30/4 2021

Stiftelsesdato: 22/11 2018

Direktion

Karsten Hamborg Ravnsgaard

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2020 - 30. april 2021 for Ravnsgaard Invest 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Ravnsgaard Regnskab ApS
Elkjærvej 87
7500 Holstebro

www.ravnsgaardregnskab.dk

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 30. september 2021

Direktion

.....
Karsten Hamborg Ravnsgaard

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive holdingselskab, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1/5 2020 - 30/4 2021

Note	<u>2020/2021</u>	<u>2018/2020</u> (18 mdr.)
BRUTTOFORTJENESTE	94.351	98.704
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>-899</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING	94.351	97.805
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>300.223</u>	<u>223.812</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	394.574	321.617
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender der er anlægsaktiver	103.613	0
Finansielle omkostninger	<u>-59.267</u>	<u>-77.376</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	438.920	244.241
2 Skat af årets resultat	<u>-122.878</u>	<u>-4.488</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>316.042</u>	<u>239.753</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte indregnet i egenkapitalen	75.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	103.611	0
Overført resultat	<u>137.431</u>	<u>239.753</u>
I ALT	<u>316.042</u>	<u>239.753</u>

Balance pr. 30/4 2021
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2018/2020</u>
3 Investeringsejendomme	<u>2.597.500</u>	<u>2.220.158</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.597.500</u>	<u>2.220.158</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (langfristede)	<u>160.111</u>	<u>40.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>160.111</u>	<u>40.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>2.757.611</u>	<u>2.260.158</u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>11.797</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>11.797</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>0</u>	<u>11.797</u>
AKTIVER I ALT	<u>2.757.611</u>	<u>2.271.955</u>

Balance pr. 30/4 2021
Passiver

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2018/2020</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	73.611	0
Overført resultat	407.184	239.753
Forslag til udbytte	75.000	0
EGENKAPITAL I ALT	605.795	289.753
2 Udskudt skat	115.090	0
Hensatte forpligtelser i alt	115.090	0
4 Anden langfristet gæld	1.328.854	1.372.022
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.328.854	1.372.022
4 Kortfristet del af langfristet gæld	51.523	47.457
Gæld til pengeinstitutter	244.423	243.052
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.250	6.250
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	338.211	265.733
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	17.974	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	49.491	47.688
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	707.872	610.180
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	2.036.726	1.982.202
PASSIVER I ALT	2.757.611	2.271.955
5 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
6 Anvendt regnskabspraksis		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>1/5 2020</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>30/04 2021</u>
Anpartskapital	50.000			50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-30.000	103.611	73.611
Overført resultat	239.753	30.000	137.431	407.184
Forslag til udbytte	0	0	75.000	75.000
	<u>289.753</u>	<u>0</u>	<u>316.042</u>	<u>605.795</u>

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

<u>2020/2021</u>	<u>2018/2020</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

Note 0 - Kapitalandele

Tilknyttede virksomheder

Selskab

Ravnsgaard Regnskab ApS, Holstebro

	<u>Andel</u>		
	Pct.		
Kostpris primo	100,00%	40.000	0
Tilgang i året	0,00%	0	40.000
Afgang i året	0,00%	0	0
Kostpris ultimo		<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Op-/nedskrivninger primo		0	0
Op-/nedskrivninger i året via resultatopgørelsen		89.082	0
Opskrivninger ultimo		<u>89.082</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>100,00%</u>	<u>129.082</u>	<u>40.000</u>

(Egenkapitalen i selskabet udgør 129.082 kr.)

Selskab

Ravnsgaard Online/Media ApS, Holstebro

	<u>Andel</u>		
	Pct.		
Kostpris primo	0,00%	0	0
Tilgang i året	100,00%	15.500	0
Afgang i året	0,00%	0	0
Kostpris ultimo		<u>15.500</u>	<u>0</u>
Op-/nedskrivninger primo		0	0
Op-/nedskrivninger i året via resultatopgørelsen		14.529	0
Opskrivninger ultimo		<u>14.529</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>100,00%</u>	<u>30.029</u>	<u>0</u>

(Egenkapitalen i selskabet udgør 30.029 kr.)

NOTER

Selskab	Andel		
Ravnsgaard Rental Holding ApS, Holstebro	Pct.		
Kostpris primo	0,00%	0	0
Tilgang i året	100,00%	1.000	0
Afgang i året	0,00%	0	0
Kostpris ultimo		<u>1.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	100,00%	1.000	0

(Egenkapitalen i selskabet udgør 1.000 kr.)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	160.111	40.000
---	----------------	---------------

Note 2 - Skat	2020/2021	2018/2020
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	7.788	4.488
Regulering af udskudt skat	115.090	0
	122.878	4.488

Note 3 - Investeringsejendomme	2020/2021	2018/2020
---------------------------------------	------------------	------------------

Selskabets investeringsejendomme er to boligejendomme på hhv. 150 m2 beliggende i Koldby, Thy. Samt 121 m2, beliggende centralt i Holstebro.

Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen beliggende i Koldby, Thy er 100 % udlejet til en årlige leje på 521 kr./m2.
Ejendommen beliggende i Holstebro er 100 % udlejet til en årlige leje på 904 kr./m2.

Det er herudover forudsat, at der i 2021/22 skal afholdes 20-25.000 kr. til renovering og vedligehold af ejendommene for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet udgør 7,0% pr. statusdagen (7,5 % sidste år), for ejendommen beliggende i Koldby, Thy. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point vil reducere dagsværdien med 35 tkr.

Ejendommen er værdiansat til 5.281 kr. pr. m2.

Afkastkravet udgør 4,75% pr. statusdagen (5,25 % sidste år), for ejendommen beliggende i Holstebro. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point vil reducere dagsværdien med 170 tkr.

Ejendommen er værdiansat til 15.138 kr. pr. m2.

NOTER

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser	2020/2021	2018/2020
DLR - Herningvej 7	911.237	944.845
DLR - Atriumvej 7	461.009	474.634
Anden langfristet gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	8.131	0
Gæld i alt	1.380.377	1.419.479
Kortfristet del (1. års afdrag)	-51.523	-47.457
Langfristet gæld	1.328.854	1.372.022
Heraf forfalder efter mere end 5 år	1.158.757	1.210.280

Note 5 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Selskabets anparter er stillet til sikkerhed overfor bank- og realkreditgæld.

Note 6 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2020/2021 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.

NOTER

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets 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. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Andre kapitalandele og værdipapirer

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

NOTER

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 nettorealisationseværdi 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Deposita indregnes til kostpris.

NOTER

Kapitalandele tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der er foretaget ud fra en vurdering af erhvervede virksomheders markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er 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 tilknyttede virksomheders underbalance.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. I posten medregnes eventuelle ekstraordinære udbytter, der er udloddet i regnskabsåret.

Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 nettorealisationsværdi.

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 æn-

NOTER

dringer 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.