



**RAVNSGAARD
REGNSKAB**

Rådgivning i øjenhøjde

Ravnsgaard Invest ApS

Nis Petersens Vej 3
7500 Holstebro

CVR.nr.: 40 04 01 10

ÅRSRAPPORT 2022/2023

Regnskabsperiode: 1/5 2022 - 30/4 2023

(4. regnskabsår)

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

Karsten Houe Ravnsgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/5 2022 - 30/4 2023	6.
Balance pr. 30/4 2023	7.
Egenkapitalopgørelse	9.
Noter	10.

Selskabsoplysninger

Selskab

Ravnsgaard Invest ApS
Nis Petersens Vej 3
7500 Holstebro

CVR.nr.: 40 04 01 10

Regnskabsperiode: 1/5 2022 - 30/4 2023

Stiftelsesdato: 22/11 2018

Direktion

Karsten Houe Ravnsgaard

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 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. august 2023

Direktion

.....
Karsten Houe Ravnsgaard

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 2.818.273 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 206.507 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.

Resultatopgørelse 1/5 2022 - 30/4 2023

Note	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
BRUTTOFORTJENESTE	194.055	215.913
1 Personalemkostninger	0	0
2 Dagsværdiregulering investeringsejendomme	92.513	62.693
Dagsværdiregulering gæld	<u>287.595</u>	<u>100.000</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	574.163	378.606
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender der er anlægsaktiver	78.584	-55.035
Andre finansielle omkostninger	<u>-99.690</u>	<u>-76.054</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	553.057	247.517
3 Skat af årets resultat	<u>-20.944</u>	<u>84.048</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>532.113</u>	<u>331.565</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	53.584	147.549
Overført resultat	<u>478.529</u>	<u>184.016</u>
I ALT	<u>532.113</u>	<u>331.565</u>

Balance pr. 30/4 2023
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
2 Investeringsejendomme	<u>2.818.273</u>	<u>2.660.193</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.818.273</u>	<u>2.660.193</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>406.612</u>	<u>370.576</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>406.612</u>	<u>370.576</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>3.224.885</u>	<u>3.030.769</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	288.352	128.377
Periodeafgrænsningsposter	<u>86.486</u>	<u>86.486</u>
Tilgodehavender i alt	<u>374.838</u>	<u>214.863</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>374.838</u>	<u>214.863</u>
AKTIVER I ALT	<u>3.599.723</u>	<u>3.245.632</u>

Balance pr. 30/4 2023
Passiver

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	379.744	226.160
Overført resultat	<u>1.064.729</u>	<u>586.200</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.494.473</u>	<u>862.360</u>
4 Gæld til kreditinstitutter	1.134.747	1.443.546
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>21.865</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.156.612</u>	<u>1.443.546</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	51.552	50.525
Gæld til kreditinstitutter	263.001	217.993
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.620	23.250
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	403.545	491.109
Gæld til tilknyttede virksomheder	121.922	57.852
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>80.998</u>	<u>98.997</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>948.638</u>	<u>939.726</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>2.105.250</u>	<u>2.383.272</u>
PASSIVER I ALT	<u>3.599.723</u>	<u>3.245.632</u>
5 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
7 Anvendt regnskabspraksis		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2022/2023

	<u>1/5 2022</u>	<u>Overført i året</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>30/04 2023</u>
Anpartskapital	50.000	0	0	0	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	226.160	100.000	0	53.584	379.744
Overført resultat	586.200	0	0	478.529	1.064.729
	<u>862.360</u>	<u>100.000</u>	<u>0</u>	<u>532.113</u>	<u>1.494.473</u>

NOTER

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

Note 2 - Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 130 m² beliggende i Holstebro, samt en boligejendom på 150 m² i Koldby, Thy. Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Note 3 - Skat	2022/2023	2021/2022
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	20.944	31.042
Regulering af udskudt skat	0	-115.090
	20.944	-84.048

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

	2022/2023	2021/2022
DLR Herningvej 7	1.120.199	1.140.376
DLR Atriumvej 7	453.695	453.695
Kursregulering DLR lån	-387.595	-100.000
Gæld i alt	1.186.299	1.494.071
Kortfristet del (1. års afdrag)	-51.552	-50.525
Langfristet gæld	1.134.747	1.443.546
Heraf forfalder efter mere end 5 år	928.539	979.064

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
Investeringsejendomme, beboelse	2.725.760	92.513	0
	2.725.760	92.513	0

Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendomme er pantsat overfor bank og kreditinstitutter.

NOTER

Note 7 - 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 regskabspost 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. omsætningen 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.

NOTER

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

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

Andre kapitalandele og værdipapirer

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

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 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

NOTER

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.

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.

Nettopskrivning 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

NOTER

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 nettorealisationseværdi.

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.