

# Ravn & Helth ApS

Christianshave 33  
6000 Kolding

Årsrapport  
1. oktober 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

26/11/2020

Michael Helth Hansen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Ravn & Helth ApS  
Christianshave 33  
6000 Kolding

CVR-nr: 40834710

Regnskabsår: 01/10/2019 - 30/06/2020

# Ledelsesberetning

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsselskab, køb og salg af ejendomme, udlejning heraf samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 indregnes i resultatopgørelsen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>39.540</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>39.540</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-8.120
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>31.420</b>
Skat af årets resultat .....		-6.912
<b>Årets resultat .....</b>		<b>24.508</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		24.508
<b>I alt .....</b>		<b>24.508</b>

# Balance 30. juni 2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.
Investeringsejendomme .....		1.208.860
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.208.860</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.208.860</b>
Likvide beholdninger .....		18.470
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>18.470</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.227.330</b>



# Balance 30. juni 2020

## Passiver

	Note	2019/20 kr.
Registreret kapital mv. ....		40.000
Overført resultat .....		24.508
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>64.508</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		852.461
Skyldig selskabsskat .....		6.912
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>859.373</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		15.957
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		287.492
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>303.449</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.162.822</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.227.330</b>

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	2

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	868.418	15.957	852.461	788.632
Selskabsskat	6.912	0	6.912	0
	<b>875.330</b>	<b>15.957</b>	<b>859.373</b>	<b>788.632</b>

## 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligudlejningsejendom beliggende i Kolding.

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

Det gennemsnitlige afkast for selskabets ejendomme udgør 5% pr. 30.06.2020. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 59 t.kr.

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

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.209 t.kr.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	<b>2019/20</b>
	0