



**RAVNSGAARD  
REGNSKAB**

*Rådgivning i øjenhøjde*

## **Ejendomsselskabet Ravnsgård ApS**

Vestervigvej 5  
7755 Bedsted Thy

CVR.nr.: 41 30 21 35

### **ÅRSRAPPORT 2020/2021**

Regnskabsperiode: 6/4 2020 - 30/9 2021

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
25. februar 2022

Åse Ravnsgård Worm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 6/4 2020 - 30/9 2021	9.
Balance pr. 30/9 2021	10.
Egenkapitalopgørelse	12.
Noter	13.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Ejendomsselskabet Ravnsgård ApS  
Vestervigvej 5  
7755 Bedsted Thy

CVR.nr.: 41 30 21 35

Regnskabsperiode: 6/4 2020 - 30/9 2021

Stiftelsesdato: 6/4 2020

### Direktion

Åse Ravnsgård Worm

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 6. april 2020 - 30. september 2021 for Ejendomsselskabet Ravnsgård 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. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. april 2020 - 30. september 2021.

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.

Bedsted Thy, den 25. februar 2022

### Direktion

.....  
Åse Ravnsgård Worm

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udlejning og købs/salg fast ejendom.

## Usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 451.496 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 18.000 kr., jf. omtale heraf i regnskabets noter.

## 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.

## Revisorbistand

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

Ravnsgaard Regnskab ApS  
[www.ravnsgaardregnskab.dk](http://www.ravnsgaardregnskab.dk)

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2020/2021 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

### 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.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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.

### 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 nettorealiseringsværdi 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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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.



## Resultatopgørelse 6/4 2020 - 30/9 2021

Note	2020/2021 (18 mdr.)
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>827</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>0</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b>	<b>827</b>
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>138.741</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>139.568</b>
Finansielle omkostninger	<u>-29.032</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>110.536</b>
1 Skat af årets resultat	<u>-24.317</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>86.219</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat	<u>86.219</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>86.219</u></b>

**Balance pr. 30/9 2021**  
**Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2020/2021</u>
2	Investeringsejendomme	<u>451.496</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>451.496</b></u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>451.496</b></u>
	Likvide beholdninger	<u>6.084</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>6.084</b></u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>457.580</b></u>

**Balance pr. 30/9 2021**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	<u>86.219</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>126.219</u></b>
<b>1</b> Udskudt skat	<u>24.317</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>24.317</u></b>
<b>2</b> Anden langfristet gæld	<u>300.254</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>300.254</u></b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6.789
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>1</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.790</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>307.044</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>457.580</u></b>
<b>3</b> Undtagelsesbestemmelser for mikrovirksomhed	
<b>4</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2020/2021

	<u>6/4 2020</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>30/09 2021</u>
Anpartskapital	40.000			40.000
Overført resultat	0	0	86.219	86.219
	<u>40.000</u>	<u>0</u>	<u>86.219</u>	<u>126.219</u>

## NOTER

### Note 1 - Skat

#### Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst  
Regulering af udskudt skat

2020/2021

0  
24.317  
24.317

### Note 0 - Aktiver der indregnes 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	<u>451.496</u>	<u>138.741</u>	<u>0</u>
	<u>451.496</u>	<u>138.741</u>	<u>0</u>

### Note 2 - Investeringsejendomme

2020/2021

Selskabets investeringsejendomme er to boligejendom på hhv. 100, samt 110 m2 beliggende i Bedsted Thy. Investeringsejendommene er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100 % udlejet til en årlige leje på 526 kr./m2.

Det er herudover forudsat, at der i 2021-22 skal afholdes 10-20.000 kr. til renovering af ejendommen for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet udgør 12 % pr. statusdagen. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point vil reducere dagsværdien med 21.000 kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### Note 3 - Undtagelsesbestemmelser for mikrovirksomhed

Der er anvendt en eller flere undtagelser jf. Årsregnskabslovens § 22 b, stk. 4.

### Note 4 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.Kr. 456, til sikkerhed for gæld.