Ranbo ApS
Byleddet 1
8920 Randers NV

CVR-nummer: 36893338

ÅRSRAPPORT
1. maj 2023 - 30. april 2024

This document has esignatur Agreement-ID: bd0e72zYMWW252070765

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19. september 2024

_____
Claus M. Johannessen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 5

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse 12

Balance 13

Noter 15

This document has esignatur Agreement-ID: bd0e72zYMWW252070765

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 19. september 2024

Direktion

Claus Mosbæk Johannessen

Bestyrelse

Svend Erik Kristensen
Formand

Claus Mosbæk Johannessen

Revision af årsregnskab
Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

This document has esignatur Agreement-ID: bd0e72zYMWW252070765

LEDELSESPÅTEGNING

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Randers NV, den 19. september 2024

Claus M Johannessen
Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: bd0e72zYMWW252070765

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ranbo ApS
Vi har opstillet årsregnskabet for Ranbo ApS for perioden 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 19. september 2024

Revisorhuset Hinnerup
registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 35679154

Bjarne Hansen
registreret revisor
mne34464

This document has esignatur Agreement-ID: bd0e72zYMWW252070765

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	

This document has esignatur Agreement-ID: bd0e72zYMWW252070765

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.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

This document has esignatur Agreement-ID: bd0e72zYMWW252070765

GENERELT
Årsregnskabet for Ranbo ApS for 2023/24 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.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger
Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

This document has esignatur Agreement-ID: bd0e72zYMWW252070765

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte.

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
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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 og revurderes årligt. 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

This document has esignatur Agreement-ID: bd0e72zYMWW252070765

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:

	Brugstid	Restværdi
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 salgsomkostninger 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

This document has esignatur Agreement-ID: bd0e72zYMWW252070765

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: bd0e72zYMWW252070765

RESULTATOPGØRELSE
1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024

		2023/24	2022/23
	BRUTTOFORTJENESTE	**1.859.832**	**1.664.499**
1	Personaleomkostninger	-2.218	-2.159
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-4.084
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	**1.857.614**	**1.658.256**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	270.000	-306.001
	DRIFTSRESULTAT	**2.127.614**	**1.352.255**
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.414.984	53
2	Andre finansielle omkostninger	-1.655.188	-1.115.435
	RESULTAT FØR SKAT	**5.887.410**	**236.873**
3	Skat af årets resultat	-1.190.127	-97.733
	ÅRETS RESULTAT	**4.697.283**	**139.140**
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	4.697.283	139.140
	DISPONERET I ALT	**4.697.283**	**139.140**

This document has esignatur Agreement-ID: bd0e72zYMWW252070765

BALANCE PR. 30. APRIL 2024
AKTIVER

		2024	2023
4	Investeringsejendomme	42.684.000	42.413.999
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver	**42.684.000**	**42.413.999**
	ANLÆGSAKTIVER	**42.684.000**	**42.413.999**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.408	1.353
	Andre tilgodehavender	74.725	81.325
	Tilgodehavender	**76.133**	**82.678**
	Likvide beholdninger	**67.673**	**330.033**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**143.806**	**412.711**
	AKTIVER	**42.827.806**	**42.826.710**

This document has esignatur Agreement-ID: bd0e72zYMWW252070765

BALANCE PR. 30. APRIL 2024
PASSIVER

		2024	2023
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	6.952.786	2.255.504
5	**EGENKAPITAL**	**7.002.786**	**2.305.504**
	Hensættelse til udskudt skat	-17.311	27.554
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**-17.311**	**27.554**
	Prioritetsgæld	19.550.465	23.753.676
	Gæld til associerede virksomheder	13.863.046	15.156.003
6	**Langfristede gældsforpligtelser**	**33.413.511**	**38.909.679**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	98.452	514.282
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.155	30.464
	Gæld til tilknyttede virksomheder	303.685	289.706
	Selskabsskat	1.255.072	52.984
	Anden gæld	741.295	696.382
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	161	155
	Kortfristede gældsforpligtelser	**2.428.820**	**1.583.973**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**35.842.331**	**40.493.652**
	PASSIVER	**42.827.806**	**42.826.710**

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

This document has esignatur Agreement-ID: bd0e72zYMWW252070765

		2023/24	2022/23
1	**Personaleomkostninger**		
	Andre omkostninger til social sikring	2.218	2.159
		2.218	**2.159**
2	**Andre finansielle omkostninger**		
	Renter ARMSE	627.042	696.712
	Renter kortfristet gæld	11.760	11.103
	Renter bank	0	1.641
	Renter anpartshaver	6	5
	Låneomlægning	320.190	0
	Renter, ej skattemæssigt fradrag	128	2
	renter kreditforening	696.062	397.276
	Finansieringstillæg, selskabsskat	0	8.696
		1.655.188	**1.115.435**
3	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet skat af årets resultat	1.234.992	93.984
	Regulering af udskudt skat	-44.865	-8.163
	Regulering af tidligere års skat	0	11.912
		1.190.127	**97.733**

This document has esignatur Agreement-ID: bd0e72zYMWW252070765

		Investeringsejen-domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4	**Materielle anlægsaktiver**		
	Kostpris, primo	42.597.522	35.000
	Tilgang i årets løb	0	0
	Afgang i årets løb	0	0
	Kostpris 30. april 2024	42.597.522	35.000
	Af-/nedskrivninger, primo	-183.522	-35.000
	Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
	Årets af-/nedskrivninger	270.000	0
	Af-/nedskrivninger 30. april 2024	86.478	-35.000
	Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024	**42.684.000**	**0**

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

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Afkastkravet udgør 4,25% pr. 30.04 2024 for ejendommene. En forøgelse af afkastgraden med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 4.493 t.kr. en formindskelse med 0,5%-point vil forøge dagværdien med 5.692 t.kr. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 1.814 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.

This document has esignatur Agreement-ID: bd0e72zYMWW252070765

		Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
5	**Egenkapital**			
	Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
	Overført resultat	2.255.503	4.697.283	6.952.786
		2.305.503	**4.697.283**	**7.002.786**

		Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6	**Langfristede gældsforpligtelser**			
	Prioritetsgæld	19.648.917	98.452	19.156.659
	Gæld til associerede virksomheder	13.863.046	0	11.943.046
		33.511.963	**98.452**	**31.099.705**

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 6.440.000, DKK 6.528.917 og DKK 6.680.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 42.684.000 pr. 30. april 2024

This document has esignatur Agreement-ID: bd0e72zYMWW252070765

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.

Svend Erik Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Svend Erik Kristensen
Direktør
ID: 7d7c16e4-d678-4e89-807e-c52be9a71e30
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 20-09-2024 kl.: 11:24:01
Underskrevet med MitID

Svend Erik Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Svend Erik Kristensen
Bestyrelsesformand
ID: 7d7c16e4-d678-4e89-807e-c52be9a71e30
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 20-09-2024 kl.: 11:24:01
Underskrevet med MitID

Claus Mosbæk Johannesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Mosbæk Johannessen
Direktør
ID: 3885819e-f07a-45ec-965d-a26079e740c1
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 23-09-2024 kl.: 09:29:50
Underskrevet med MitID

Claus Mosbæk Johannesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Mosbæk Johannessen
Bestyrelsesmedlem
ID: 3885819e-f07a-45ec-965d-a26079e740c1
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 23-09-2024 kl.: 09:29:50
Underskrevet med MitID

Claus Mosbæk Johannesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Mosbæk Johannessen
Dirigent
ID: 3885819e-f07a-45ec-965d-a26079e740c1
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 23-09-2024 kl.: 09:29:50
Underskrevet med MitID

Bjarne Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bjarne Hansen
Revisor
ID: eaae4617-0fe7-4848-9c2e-8d4697c18454
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 23-09-2024 kl.: 10:00:21
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: bd0e72zYMWW252070765

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.

Secured by esignatur