

---

# Ravns Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 41844426**

Overvejen 108  
5792 Årslev

Årsrapport  
1. oktober 2021 - 30. september 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**24/03/2023**

---

**Ann Ravn Hansen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ravns Ejendomme ApS Overvejen 108 5792 Årslev
	CVR-nr.: 41844426 Regnskabsår: 01/10/2021 - 30/09/2022
<b>Revisor</b>	KORSGAARD REVISION A/S Algade 2 5750 Ringe DK Danmark CVR-nr.: 13835640 P-enhed: 1000633584

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ravens Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Årslev, den 07/03/2023

## Direktion

Ann Ravn Hansen

Finn Sønderup Harpsøe

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ravns Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ravns Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Ringe, den 07/03/2023

KORSGAARD REVISION A/S  
CVR-nr.: 13835640  
Anders Korsgaard, mne17139  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets primære aktivitet består i investering i fast ejendom med henblik på udlejning. Der er ikke sket ændringer i virksomhedens hovedaktivitet i forhold til tidligere år.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,50%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 1 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsejendommene vurderes i forhold til markedet.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 192. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 3.108 og en egenkapital på tkr. 721.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Der forventes en fortsat positiv udvikling for selskabet i det kommende år.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

### GENERELT

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

For at give et mere retvisende billede af virksomhedens årsrapport har ledelsen valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende indregning af grunde og bygninger, der fremadrettet klassificeres som investeringsejendomme og indregnes til dagsværdi.

Selskabet har valgt at benytte de lempelige regler for ændring af regnskabspraksis, der fremgår af bekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Det indebærer, at ændringen af regnskabspraksis på følgende områder behandles således:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38. Tidligere blev grunde og bygninger målt til kostpris reduceret med afskrivninger.

Sammenligningstallene i posten grunde og bygninger er ikke tilpasset den ændrede praksis, da der er tale om førstegangsoptegning, hvor det ikke har været praktisk muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi pr. 30.09.2021. Effekten af regulering til dagsværdi er indregnet direkte på egenkapitalen ultimo i regnskabsåret. Ligeledes er reguleringen af den udskudte skat indregnet direkte i egenkapitalen ultimo.

Herudover er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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 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.

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

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætningen, direkte omkostninger til materialeforbrug og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

#### **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.

### **BALANCE**

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsaktiver".

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af bankindeståender.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

**Gældsposter**

Gældsposter måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.

## Resultatopgørelse 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>138.319</b>	<b>-40.819</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-13.805
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>138.319</b>	<b>-54.624</b>
Andre finansielle indtægter		159.220	0
Øvrige finansielle omkostninger		-84.949	-112
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>212.590</b>	<b>-54.736</b>
Skat af årets resultat		-20.636	11.379
<b>Årets resultat</b>		<b>191.954</b>	<b>-43.357</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		191.954	-43.357
<b>I alt</b>		<b>191.954</b>	<b>-43.357</b>

## Balance 30. september 2022

### Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		0	1.000.270
Investeringsjendomme		2.168.720	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>2.168.720</b>	<b>1.000.270</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.168.720</b>	<b>1.000.270</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.830	0
Udskudte skatteaktiver		0	11.379
Tilgodehavender moms og afgifter		38.178	1.805
Periodeafgrænsningsposter		762	762
Kontraktlige aktiver		540.000	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>619.770</b>	<b>13.946</b>
Likvide beholdninger		319.513	8.074
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>939.283</b>	<b>22.020</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>3.108.003</b>	<b>1.022.290</b>

## Balance 30. september 2022

### Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		681.146	-43.357
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>721.146</b>	<b>-3.357</b>
Hensættelse til udskudt skat		149.522	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>149.522</b>	<b>0</b>
Gæld til banker		679.495	0
Skyldig selskabsskat		20.636	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>700.131</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.855	5.647
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.476.539	1.020.000
Deposita		51.810	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.537.204</b>	<b>1.025.647</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.237.335</b>	<b>1.025.647</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>3.108.003</b>	<b>1.022.290</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Note

2

## **Noter**

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	1.014.075
Tilgang	855.780
Afgang	-540.000
Fortjeneste ved salg	159.220
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.489.075</b>
Tilbageførte afskrivninger tidligere år	-13.805
Årets værdireguleringer	693.450
<b>Værdiregulering i alt</b>	<b>679.645</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.168.720</b>

Investeringsejendommen er beliggende i Årslev.  
Investeringsejendommen er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model.  
Ejendommen i Årslev består af 311 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 3 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdivurderingen pr. 30. september 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,50%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,50%.

### Følsomhedsanalyse:

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
7,00	2.016.526	2.168.720	-152.194
6,75	2.089.805	2.168.720	-78.915
6,50	2.168.720	2.168.720	0
6,25	2.253.949	2.168.720	85.229
6,00	2.346.280	2.168.720	177.560

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

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,50%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 1.

## **3. Oplysning om eventualforpligtelser**

Ingen.

## **4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på nominelt 679.495 kr. er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.168.720 kr.

## **5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2021/22</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1