

---

# Ravns Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 41844426**

Overvejen 108  
5792 Årslev

Årsrapport  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

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

**26/01/2024**

---

**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

**Virksomheden**      Ravns Ejendomme ApS  
Overvejen 108  
5792 Årslev

CVR-nr.:            41844426  
Regnskabsår:    01/10/2022 - 30/09/2023

**Revisor**            KORSGAARD REVISION A/S  
Algade 2  
5750 Ringe  
DK Danmark  
CVR-nr.:            13835640  
P-enhed:            1000633584

# Ledespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for Ravns Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Årslev, den 05/01/2024

## Direktion

Ann Ravn Hansen

Finn Sønderup Harpsøe

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ravens Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ravens Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 05/01/2024

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 7,51%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 8 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. 2.179. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 7.345 og en egenkapital på tkr. 2.900.

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 uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## GENERELT

### 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 nettoomsætning med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### 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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af investeringsejendomme.

### 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 poster direkte på egenkapitalen.

**BALANCE****Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme 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".

Investerings ejendomme 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.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**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. 2022 - 30. sep. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>277.696</b>	<b>138.319</b>
Personaleomkostninger	1	-61.707	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>215.989</b>	<b>138.319</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.711.056	0
Andre finansielle indtægter		0	159.220
Øvrige finansielle omkostninger		-154.386	-84.949
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.772.659</b>	<b>212.590</b>
Skat af årets resultat		-593.846	-20.636
<b>Årets resultat</b>		<b>2.178.813</b>	<b>191.954</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.178.813	191.954
<b>I alt</b>		<b>2.178.813</b>	<b>191.954</b>

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		6.567.284	2.168.720
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>6.567.284</b>	<b>2.168.720</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.567.284</b>	<b>2.168.720</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.850	40.830
Tilgodehavender moms og afgifter		32.776	38.178
Andre tilgodehavender		120.718	0
Periodeafgrænsningsposter		2.702	762
Kontraktlige aktiver		396.000	540.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>567.046</b>	<b>619.770</b>
Likvide beholdninger		210.353	319.513
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>777.399</b>	<b>939.283</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>7.344.683</b>	<b>3.108.003</b>

## Balance 30. september 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		2.859.959	681.146
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.899.959</b>	<b>721.146</b>
Hensættelse til udskudt skat		743.368	149.522
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>743.368</b>	<b>149.522</b>
Gæld til banker		1.961.773	679.495
Skyldig selskabsskat		0	20.636
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.961.773</b>	<b>700.131</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		99.165	8.855
Skyldig selskabsskat		20.636	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		35.408	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.539.203	1.476.539
Deposita		45.171	51.810
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.739.583</b>	<b>1.537.204</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.701.356</b>	<b>2.237.335</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>7.344.683</b>	<b>3.108.003</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Note

3

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>
Løn og gager	59.442
Andre omkostninger til social sikring	906
Øvrige personaleomkostninger	1.359
	<b>61.707</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	1.489.075
Tilgang	1.687.508
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.176.583</b>
Værdiregulering primo	679.645
Årets værdireguleringer	2.711.056
<b>Værdiregulering i alt</b>	<b>3.390.701</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.567.284</b>

Investeringsejendommene er beliggende i Årslev.  
Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model.  
Ejendommene i Årslev består af 4.011 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 10 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 markedsværdiurderingen pr. 30. september 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,00-8,00%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,51%.

### 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 ejendoms- portefølje kr.	Regnskabs- mæssig værdi kr.	Regulering kr.
8,00	6.169.440	6.567.284	-397.844
7,75	6.366.997	6.567.284	-200.287
7,51	6.567.284	6.567.284	0
7,25	6.802.985	6.567.284	235.701
7,00	7.044.335	6.567.284	477.051

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

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 7,51%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 2.

### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

Ingen.

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

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på nominelt 1.961.773 kr. er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.567.284 kr.

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

	<b>2022/23</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1