



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srevision.dk

Web: www.srevision.dk

Ravi Ejendom ApS

Kilden 16

4700 Næstved

Årsrapport

1. januar 2025 - 31. december 2025

(CVR-nr. 37 19 19 57)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. maj 2026

Natan Menlik Ravn
Dirigent

Kundenr.: 3510

Indholdsfortegnelse



Selskabsoplysninger	side 2
Ledespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 8
Resultatopgørelse 1. januar 2025 til 31. december 2025	side 9
Balance pr. 31. december 2025	side 10 - 11
Noter	side 12



Selskabsoplysninger

Selskabet

Ravi Ejendom ApS
Kilden 16
4700 Næstved

CVR-nr.: 37 19 19 57
Stiftet: 29. oktober 2015
Hjemsted: Mogenstrup
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Natan Menlik Ravn

Revisor

SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Stensbjergvej 11, 2. sal
4600 Køge

Ledelsespåtegning



Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025 for Ravi Ejendom ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mogenstrup, den 29. april 2026

Direktion:

Natan Menlik Ravn

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ravi Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ravi Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 til 31. december 2025 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende 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.

Køge, den 29. april 2026
SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis
mne1167
Master i Skat, Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning



Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ravi Ejendom ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang.

Omkostninger til ejendommens drift og andre variable udgifter

Omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til ejendommenes drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, renter af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

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.

Anvendt regnskabspraksis**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	20-50 år	80-90 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Goodwill og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

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 a'contoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Skyldigt sambeskatningsbidrag" eller "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 skatteværdien 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	341.815	317.724	
Af- og nedskrivninger af investeringsejendomme	-109.777	-103.883	2
Driftsresultat	232.038	213.841	
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender der er anlægsaktiver	581	895	
Andre finansielle indtægter	0	109	
Finansielle omkostninger	-226.593	-224.832	3
Resultat før skat	6.026	-9.987	
Skat af årets resultat	-25.960	-21.076	4
Årets resultat	-19.934	-31.063	
 Resultatdisponering			
Overført til næste år	-19.934	-31.063	
I alt	-19.934	-31.063	

Balance pr. 31. december**Aktiver**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5.299.656	5.396.282	
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.299.656</u>	<u>5.396.282</u>	
Anlægsaktiver i alt	<u>5.299.656</u>	<u>5.396.282</u>	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	50.000	0	
Andre tilgodehavender	23.742	66.439	
Tilgodehavender i alt	<u>73.742</u>	<u>66.439</u>	
Likvide beholdninger	<u>11.844</u>	<u>7.290</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>85.586</u>	<u>73.729</u>	
Aktiver i alt	<u><u>5.385.242</u></u>	<u><u>5.470.011</u></u>	

Balance pr. 31. december

Passiver

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	50.000	50.000	
Overført resultat	16.341	36.275	
Egenkapital i alt	<u>66.341</u>	<u>86.275</u>	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	2.575.509	2.617.203	
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.575.509</u>	<u>2.617.203</u>	5
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	43.661	41.434	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.800	75.124	
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.879.504	1.888.545	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	446.295	437.651	
Anden gæld	315.300	302.900	
Skyldig sambeskatningsbidrag	25.832	20.879	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.743.392</u>	<u>2.766.533</u>	
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.318.901</u>	<u>5.383.736</u>	
Passiver i alt	<u>5.385.242</u>	<u>5.470.011</u>	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			7

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
Note 1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1.		
Note 2 Af- og nedskrivninger af investeringsejendomme		
Investeringsejendomme	109.777	103.883
I alt	109.777	103.883
Note 3 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	37.529	36.228
Andre finansielle omkostninger	189.064	188.604
I alt	226.593	224.832
Note 4 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag til koncernforbundne selskaber	25.960	21.076
I alt	25.960	21.076
Note 5 Langfristede gældsforpligtelser		
Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 2.429.233,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
Note 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Hæftelse ved sambeskatning		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst.		
Der henvises til selskabets balance hvor selskabets egen andel af koncernens samlede selskabsskat fremgår. Koncernens samlede selskabsskat fremgår af årsregnskabet for moderselskabet Natan Holding ApS, CVR-nr. 37 62 16 92.		
Note 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Der er i ejendommen matr.nr. 3c, tinglyst prioritetsgæld med en hovedstol på kr. 2.760.000. Hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 1.605.221,-.		
Der er til sikkerhed for mellemværende med Møns Bank A/S givet håndpant i ejerpantebrev stort kr. 600.000,-, med pant i matr. nr. 7a, Blangslev By, Mogenstrup, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 2.907.885.		