



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

RavnFinans ApS

Kalvebod Brygge 39-41, 5, 1560 København V

CVR nr. 28673884

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/12 2016

Helge Wennike

dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11 - 12
Noter	13 - 14

Selskabets adresse

RavnFinans ApS
c/o Advokat Philip Baruch
Kalvebod Brygge 39-41, 5
1560 København V



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for RavnFinans 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 20. september 2016

Direktion

Helge Wennike



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i RavnFinans ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RavnFinans ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 20. september 2016

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 15 91 55 41)


Mogens Størn

Statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendommen Ravnsøvej 7, 8240 Risskov.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets anpartshaver er selskabets væsentligste kreditor. Pågældende har afgivet tilbagetrædelseserklæring over for selskabets øvrige kreditorer.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RavnFinans ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning om 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrationsløn, lokaleomkostninger og øvrige faste omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

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.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er optaget som investeringsejendom. Værdiregulering til dagsværdi er beregnet ud fra en afkastprocent på 7,0

Der afskrives derfor ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN - fortsat

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder - fortsat

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye dattervirksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Skyldig skat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag 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.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af koncernen. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN - fortsat

Skyldig skat og udskudt skat

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.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

Noter	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Lejeindtægter.....	1.690.515	1.514.282
Ejendomsomkostninger.....	-820.055	-803.274
	870.460	711.008
Administrationsomkostninger.....	-79.303	83.709
Driftsresultat.....	791.157	627.299
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	3.800.000	2.900.000
3 Resultat af tilknyttede selskaber.....	-28.124	-4.699
Finansielle indtægter.....	180	83
Finansielle omkostninger.....	-167.121	-141.465
Ordinært resultat før skat.....	4.396.092	3.381.218
1 Skat af årets resultat.....	1.313.929	0
ÅRETS RESULTAT.....	3.082.163	3.381.218
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat	3.082.163	3.381.218
Disponeret i alt	3.082.163	3.381.218

**Balance 30. juni****AKTIVER**

Noter		2015/16 kr.	2014/15 kr.
	Grunde og bygninger.....	19.600.000	15.800.000
2	Materielle anlægsaktiver.....	19.600.000	15.800.000
	Tilgodehavender associerede virksomheder.....	1.000.000	0
3	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed.....	46.869	74.993
	Finansielle anlægsaktiver.....	1.046.869	74.993
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	20.646.869	15.874.993
	Andre tilgodehavender.....	100.000	0
	Tilgodehavender	100.000	0
	Likvide beholdninger	142.358	334.648
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	242.358	334.648
	AKTIVER I ALT.....	20.889.227	16.209.641

**Balance 30. juni****PASSIVER**

Noter		2015/16 kr.	2014/15 kr.
4	Selskabskapital	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5	Overført resultat	<u>4.470.242</u>	<u>1.388.079</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>4.595.242</u>	<u>1.513.079</u>
	Hensættelse til udskudt skat.....	<u>1.313.929</u>	<u>0</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	<u>1.313.929</u>	<u>0</u>
	Gæld til kreditinstitutter.....	<u>3.750.070</u>	<u>3.925.604</u>
	Deposita.....	<u>724.563</u>	<u>679.247</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>4.474.633</u>	<u>4.604.851</u>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	<u>175.533</u>	<u>171.885</u>
	Gæld hovedanpartshaver.....	<u>10.222.161</u>	<u>9.784.832</u>
	Selskabsskat.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anden gæld.....	<u>107.729</u>	<u>134.994</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>10.505.423</u>	<u>10.091.711</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>14.980.056</u>	<u>14.696.562</u>
	PASSIVER I ALT	<u>20.889.227</u>	<u>16.209.641</u>
6	Eventualposter m.v.		



Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 - Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	1.313.929	0
	<u>1.313.929</u>	<u>0</u>
 2 - Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. juli.....	12.497.400	12.497.400
Tilgang.....	0	0
Afgang.....	0	0
Kostpris 30. juni.....	<u>12.497.400</u>	<u>12.497.400</u>
 Dagsværdi 1. juli.....	3.302.600	402600
Årets regulering.....	3.800.000	2.900.000
Afskrivninger 30. juni.....	<u>7.102.600</u>	<u>3.302.600</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. juni.....	<u>19.600.000</u>	<u>15.800.000</u>
 Ejendommene er optaget som investeringsejendom, jf. omtalen under regnskabspraksis. Den seneste offentlige kontantvurdering for 2012 androg:		
 Matr.nr. 31 i,Vejlby By, Ellevang: Kr. 18.700.000, heraf grund 427.600.		
 Ejendommen er behæftet med ejerpantebrev kr. 13.000.000, som er i selskabets behold.		
 3 - Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. juli	80.000	80.000
Afgang.....	0	0
Tilgang	0	0
Kostpris 30. juni.....	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
 Op- og nedskrivninger 1. juli.....	-5.007	-308
Årets resultat.....	-28.124	-4.699
Årets nedskrivning.....	0	0
Op- og nedskrivninger 30. juni.....	<u>-33.131</u>	<u>-5.007</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. juni.....	<u>46.869</u>	<u>74.993</u>



Noter - fortsat

3 - Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Hovedtallene for selskabet pr. 30. juni 2016:

	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Regnskabsmæssig værdi
S. Marketing og Event ApS..	46.869	-28.124	100%	46.869

4 - Selskabskapital

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Saldo 1. juli	125.000	125.000
Saldo 30. juni	125.000	125.000

5 - Overført resultat

Saldo 1. juli	1.388.079	-1.993.139
Overført i henhold til resultatdisponering	3.082.163	3.381.218
Saldo 30. juni	4.470.242	1.388.079

6 - Eventualposter m.v.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i regnskabet anførte.

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat udgør estimeret maksimalt 3 t.kr.