

Ravn Jensen Ejendomme A/S

Kongebrogade 68

6000 Kolding

CVR-nr. 33 58 94 76

Årsrapport for perioden 1. oktober 2020 til 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på sel-
skabets ordinære generalforsamling den 22.
marts 2022

Hans Barslund
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ravn Jensen Ejendomme A/S Kongebrogade 68 6000 Kolding CVR-nr.: 33 58 94 76 Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021 Hjemsted: Kolding
Bestyrelse	Michael R. Skovgaard, formand Søren Ravn Jensen Mette Jensen
Direktion	Søren Ravn Jensen, direktør
Revisor	Revisionskontoret Fredericia Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Karetmagervej 11, 2. th. 7000 Fredericia

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Ravn Jensen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22. marts 2022

Direktion

Søren Ravn Jensen
direktør

Bestyrelse

Michael R. Skovgaard
formand

Søren Ravn Jensen

Mette Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ravn Jensen Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Ravn Jensen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets 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, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 22. marts 2022

Revisionskontoret Fredericia
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 34 88 31

Kasper Toftegaard Winkler
Statsautoriseret Revisor
MNE-nr. mne34083

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom samt anden hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på t.kr. 1.497, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på t.kr. 7.811.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ravn Jensen Ejendomme A/S for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i t.kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode de vedrører uanset betalingstidspunkt.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparation- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter og andre omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	30 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavende måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatoppgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> t.kr.	<u>2019/20</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		2.701	2.360
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		2.701	2.360
Af- og nedskrivning af materielle anlægsaktier		<u>-504</u>	<u>-557</u>
Resultat før finansielle poster		2.197	1.803
Finansielle omkostninger	2	<u>-277</u>	<u>-356</u>
Resultat før skat		1.920	1.447
Skat af årets resultat	3	<u>-423</u>	<u>-318</u>
Årets resultat		<u>1.497</u>	<u>1.129</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.497</u>	<u>1.129</u>
		<u>1.497</u>	<u>1.129</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> t.kr.	<u>2019/20</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		27.661	28.166
Materielle anlægsaktiver	4	<u>27.661</u>	<u>28.166</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser	5	0	0
Anlægsaktiver i alt		<u>27.661</u>	<u>28.166</u>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	0	237
Periodeafgrænsningsposter		54	53
Tilgodehavender		<u>54</u>	<u>290</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>75</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>54</u>	<u>365</u>
Aktiver i alt		<u><u>27.715</u></u>	<u><u>28.531</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> t.kr.	<u>2019/20</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		500	500
Overført resultat		7.311	5.814
Egenkapital		7.811	6.314
Hensættelse til udskudt skat		4.903	4.870
Hensatte forpligtelser i alt		4.903	4.870
Gæld til realkreditinstitutter		10.831	11.699
Skyldigt sambeskatningsbidrag		389	289
Langfristede gældsforpligtelser	7	11.220	11.988
Gæld til realkreditinstitutter	7	885	884
Banker	7	535	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		842	3.376
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	160
Anden gæld		1.486	939
Kortfristede gældsforpligtelser		3.781	5.359
Gældsforpligtelser i alt		15.001	17.347
Passiver i alt		27.715	28.531
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskapskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	500	5.814	6.314
Årets resultat	0	1.497	1.497
Egenkapital 30. september 2021	<u>500</u>	<u>7.311</u>	<u>7.811</u>

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	t.kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	93	159
Andre finansielle omkostninger	<u>184</u>	<u>197</u>
	<u>277</u>	<u>356</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	389	289
Årets udskudte skat	<u>34</u>	<u>29</u>
	<u>423</u>	<u>318</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. oktober 2020		<u>54.620</u>
Kostpris 30. september 2021		<u>54.620</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020		26.455
Årets afskrivninger		<u>504</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2021		<u>26.959</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021		<u>27.661</u>

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	t.kr.	t.kr.
5 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. oktober 2020	<u>25</u>	<u>25</u>
Kostpris 30. september 2021	<u>25</u>	<u>25</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2020	<u>-25</u>	<u>-25</u>
Værdireguleringer 30. september 2021	<u>-25</u>	<u>-25</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Firmafabrikken Kolding ApS	Kolding'	50%

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	t.kr.	t.kr.
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Selskabet har t.kr. 0 tilgode hos et medlem af direktionen. Der er ikke stillet sikkerhed for lånet. Der er blevet tilbagebetalt 237 kr. i årets løb. Der er ikke beregnet rente efter Selskabslovens regler, som for perioden har udgjort 10,05 % p.a. Der er ikke givet afkald på lånet og der er ikke sket nedskrivning af lånet.		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>237</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.268	8.152
Mellem 1 og 5 år	<u>3.563</u>	<u>3.547</u>
Langfristet del	10.831	11.699
Inden for et år	<u>885</u>	<u>884</u>
	<u>11.716</u>	<u>12.583</u>
Skyldigt sambeskatningsbidrag		
Mellem 1 og 5 år	<u>389</u>	<u>289</u>
Langfristet del	<u>389</u>	<u>289</u>
Øvrig kortfristet skattegæld	<u>0</u>	<u>160</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>160</u>
	<u>389</u>	<u>449</u>

Noter

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Ravn Jensen Holding A/S (administrationselskab). Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelseover for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab, Ravn Jensen Holding A/S, CVR-nr. 30 57 48 42.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.716, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør t.kr. 26.183.

Selskabet har udstedt skadesløsbreve for i alt 42.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør t.kr. 26.183. Skadeløsbrevene er stillet til sikkerhed for forpligtelser overfor kreditinstitut.