



Flemming Stahl, RR  
Kim Wøldike, RR  
Jesper Ehlers, SR

Nytorv 8A,1.  
4200 Slagelse  
Tlf. 58 53 13 22  
www.revisiondsw.dk

## Ravn Ejendomme & Invest ApS

Snebærvej 3

4200 Slagelse

CVR-nr. 37301590

## Årsrapport 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15-09-2023

---

Henrik Ravn  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7  |
| Resultatopgørelse                               | 10 |
| Balance                                         | 11 |
| Noter                                           | 13 |



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 for Ravn Ejendomme & Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 22-08-2023

### Direktion

Henrik Christian Ravn  
Direktør

Torben Christian Ravn  
Direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ravn Ejendomme & Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ravn Ejendomme & Invest ApS for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Slagelse, den 22-08-2023

**DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE**  
**Godkendt Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 21696382

Flemming Stahl  
Registreret revisor  
mne18279



## Virksomhedsoplysninger

|                     |                                                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Virksomheden</b> | Ravn Ejendomme & Invest ApS<br>Snebærvej 3<br>4200 Slagelse                                      |
| CVR-nr.             | 37301590                                                                                         |
| Stiftelsesdato      | 11-12-2015                                                                                       |
| Hjemsted            | Slagelse                                                                                         |
| Regnskabsår         | 01-07-2022 - 30-06-2023                                                                          |
| <b>Direktion</b>    | Henrik Christian Ravn<br>Torben Christian Ravn                                                   |
| <b>Revisor</b>      | DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE<br>Godkendt Revisionsanpartsselskab<br>Nytorv 8A, 1.<br>4200 Slagelse |
| CVR-nr.             | 21696382                                                                                         |



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 udviser et resultat på kr. 71.175, og selskabets balance pr. 30-06-2023 udviser en balancesum på kr. 7.349.933, og en egenkapital på kr. 1.597.356.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ravn Ejendomme & Invest ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendomme. I resultatopgørelsen medregnes de lejeindtægter, der vedrører regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt omkostninger til administrationsomkostninger mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på individuel vurdering af brugstider og restværdier.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 20 år    | 60 - 80%  |

Der afskrives ikke på grunde.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Andre tilgodehavender

Finansielle tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.





## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

|                                                                   | Note | 2022/23<br>kr. | 2021/22<br>kr. |
|-------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |      | <b>411.857</b> | <b>269.777</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -64.996        | -35.100        |
| <b>Driftsresultat</b>                                             |      | <b>346.861</b> | <b>234.677</b> |
| Andre finansielle indtægter                                       |      | 12.783         | 15.176         |
| Finansielle omkostninger                                          | 1    | -250.105       | -134.858       |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>109.539</b> | <b>114.995</b> |
| Skat af årets resultat                                            |      | -38.364        | -33.038        |
| <b>Årets resultat</b>                                             |      | <b>71.175</b>  | <b>81.957</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                |
| Overført resultat                                                 |      | 71.175         | 81.957         |
| <b>Resultatdisponering</b>                                        |      | <b>71.175</b>  | <b>81.957</b>  |



## Balance 30. juni 2023

|                                                                                          | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                                                                           |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger                                                                      |      | 6.852.500        | 4.872.500        |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver |      | 0                | 1.725.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                                                          |      | <b>6.852.500</b> | <b>6.597.500</b> |
| Kapitalandele i associerede virksomheder                                                 |      | 18.478           | 18.478           |
| Andre tilgodehavender                                                                    |      | 443.974          | 422.961          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                                                         |      | <b>462.452</b>   | <b>441.439</b>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                                                     |      | <b>7.314.952</b> | <b>7.038.939</b> |
| Udskudte skatteaktiver                                                                   |      | 0                | 5.100            |
| <b>Tilgodehavender</b>                                                                   |      | <b>0</b>         | <b>5.100</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                                                              |      | <b>34.981</b>    | <b>78.947</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                                                 |      | <b>34.981</b>    | <b>84.047</b>    |
| <b>Aktiver</b>                                                                           |      | <b>7.349.933</b> | <b>7.122.986</b> |



## Balance 30. juni 2023

|                                                                             | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                                             |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                                          |      | 150.000          | 150.000          |
| Overført resultat                                                           |      | 1.447.356        | 1.376.181        |
| <b>Egenkapital</b>                                                          |      | <b>1.597.356</b> | <b>1.526.181</b> |
| Selskabsskat                                                                |      | 33.297           | 23.762           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 1.350.000        | 1.530.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 2    | <b>1.383.297</b> | <b>1.553.762</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 10.000           | 10.000           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 489.450          | 1.003.399        |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 3.869.830        | 3.029.644        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>4.369.280</b> | <b>4.043.043</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                                   |      | <b>5.752.577</b> | <b>5.596.805</b> |
| <b>Passiver</b>                                                             |      | <b>7.349.933</b> | <b>7.122.986</b> |
| Eventualforpligtelser                                                       | 3    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 4    |                  |                  |



## Noter

|                                           | 2022/23                       | 2021/22                          |                               |
|-------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>1. Finansielle omkostninger</b>        |                               |                                  |                               |
| Renter tilknyttede virksomheder           | 140.184                       | 72.938                           |                               |
| Øvrige renteomkostninger                  | 109.921                       | 61.920                           |                               |
|                                           | <b>250.105</b>                | <b>134.858</b>                   |                               |
| <b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b> |                               |                                  |                               |
|                                           | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
| Selskabsskat                              | 33.297                        | 0                                | 0                             |
| Anden gæld                                | 1.350.000                     | 180.000                          | 720.000                       |
|                                           | <b>1.383.297</b>              | <b>180.000</b>                   | <b>720.000</b>                |

### 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Christian Ravn

### Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 3307c341-6d8e-4850-9e99-87888ddd418d

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-09-15 11:09:10 UTC



## Torben Christian Ravn

### Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 08f60a1f-0dd6-4cd6-af09-f3b8df4eaf17

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-09-15 11:35:22 UTC



## Flemming Stahl

### Registreret revisor

Serienummer: CVR:21696382-RID:65214483

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-09-15 11:36:27 UTC



## Henrik Christian Ravn

### Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 3307c341-6d8e-4850-9e99-87888ddd418d

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-09-15 11:38:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: 42GOQ-T0666-ADAOA-Q8YB2-7V5PK-1JY68

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>