



**Revisionscentret Sønderborg**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**

Møllegade 71  
6400 Sønderborg

**T** 7870 6400

**E** sonderborg@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr. 38 95 13 94

*FSR - danske revisorer*

## **RaBeVi Invest ApS**

Fasanvej 4 Kollund  
6340 Kruså

**Årsrapport for 2023**  
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024

---

Ralf Gjerding  
dirigent

CVR-nr. 38 89 83 96

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance pr. 31. december 2023	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for RaBeVi Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Kruså, den 28. juni 2024

### Direktion

Ralf Gjerding  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i RaBeVi Invest ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for RaBeVi Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Sønderborg, den 28. juni 2024

**Revisionscentret Sønderborg**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 38 95 13 94

Claus Kindberg CMA  
Registreret revisor  
mne17021

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive udlejningsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 29.037, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.872.

Selskabet har tabt over 50% af egenkapitalen. Ledelsen har iagttaget selskabslovens bestemmelser i § 119 vedrørende kapitaltab. Egenkapitalen forventes reetableret over de kommende år gennem resultaterne af selskabets egen drift.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RaBeVi Invest ApS for 2023 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 2023 er aflagt i DKK

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Bruttolejeindtægter

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra boligudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og er periodeafgrænset jfr. den indgående lejekontakt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter forbrugsafgifter, ejendomsforsikringer, ejendomsskat, renovation og vedligeholdelse m.m. som ikke betales af lejer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler er mv.

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

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.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	1.950.000 kr.

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## 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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

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 nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>198.249</b>	<b>163</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-30.259	-30
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>167.990</b>	<b>133</b>
Finansielle indtægter		28	0
Finansielle omkostninger		-196.615	-136
<b>Resultat før skat</b>		<b>-28.597</b>	<b>-3</b>
Skat af årets resultat		-440	-6
<b>Årets resultat</b>		<b>-29.037</b>	<b>-9</b>
Overført resultat		-29.037	-9
		<b>-29.037</b>	<b>-9</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.392.941	3.406
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.392.941</u>	<u>3.406</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.392.941</u>	<u>3.406</u>
Periodeafgrænsningsposter		15.147	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>15.147</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>15.283</u>	<u>66</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>30.430</u>	<u>66</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.423.371</u></u>	<u><u>3.472</u></u>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		-46.128	-17
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.872</u></b>	<b><u>33</u></b>
Banker		885.847	963
Gæld til realkreditinstitutter		610.017	631
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b><u>1.495.864</u></b>	<b><u>1.594</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	145.129	129
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.658.075	1.596
Selskabsskat		440	6
Anden gæld		109.991	104
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.923.635</u></b>	<b><u>1.845</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.419.499</u></b>	<b><u>3.439</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.423.371</u></b>	<b><u>3.472</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2		

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.072	1.010.131	124.284	679.509
Gæld til realkreditinstitutter	651	630.862	20.845	522.362
	<b>1.723</b>	<b>1.640.993</b>	<b>145.129</b>	<b>1.201.871</b>

### 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 610 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31/12 2023 udgør t.kr. 3.393. Der er yderligere oplyst et afgiftspantebrev på tkr. 340.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.700, til sikkerhed for bankgæld der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31/12 2023 udgør t.kr. 3.393.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ralf Gjerding

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ralf Gjerding

Direktør

ID: 9ff03dde-1e8a-42c8-9fc6-3a234d2c4eab

Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 10:00:58

Underskrevet med MitID



## Claus Kindberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Kindberg

Revisor

På vegne af Revisionscentret Sønderborg Godkendt Revisi...

ID: d7681c7d-a6c8-4c7f-baa2-7b2948740f1a

Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 10:16:21

Underskrevet med MitID



## Ralf Gjerding

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ralf Gjerding

Dirigent

ID: 9ff03dde-1e8a-42c8-9fc6-3a234d2c4eab

Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 14:54:55

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c9082czswmY251914576

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).