

*Ravnsborgsgade 21B 3. ApS  
Læssøegade 23  
5000 Odense C*

*CVR-nummer: 41 53 04 21*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

*(4. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19 / 6 2024

Karl Henrik Frederiksen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ravnsborgsgade 21B 3. ApS Læssøegade 23 5000 Odense C
	CVR-nr.: 41 53 04 21 Stiftet: 20. juli 2020 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Karl Henrik Frederiksen
<b>Pengeinstitut</b>	Fynske Bank A/S Hunderupvej 48 5000 Odense C
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	WD Ejd. Holding ApS, Læssøegade 23, st, 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Ravnsborgsgade 21B 3. 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 19 / 6 2024

### **Direktion**

Karl Henrik Frederiksen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Ravnsborgsgade 21B 3. ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ravnsborgsgade 21B 3. ApS for perioden 1. januar - 31. december 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 herunder principper om 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.

Viborg, den 19 / 6 2024

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119

Lars Olsen  
Registreret revisor  
mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed indenfor udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for at være mindre tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ravnsborgsgade 21B 3. ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 tilbageførser 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter boligafgift, administrationshonorar, vedligeholdelse, fællesarbejde og varme.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **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**

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.

## **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 og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar 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 forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	96 %



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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 acontoskatte.

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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, kreditinstitutter samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>202.819</b>	<b>116.576</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-50.000	-50.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>152.819</b>	<b>66.576</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	3.108	1.872
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-31.937	-19.233
Andre finansielle omkostninger.....	-102.902	-53.642
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>21.090</b>	<b>-4.427</b>
Skat af årets resultat.....	-4.884	823
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>16.206</b>	<b>-3.604</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	16.206	-3.604
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>16.206</b>	<b>-3.604</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger .....	2.400.000	2.450.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.400.000</b>	<b>2.450.000</b>
Udskudt skatteaktiv .....	22.000	11.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>22.000</b>	<b>11.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.422.000</b>	<b>2.461.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	44.980	41.872
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>44.980</b>	<b>41.872</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>11.138</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>56.118</b>	<b>41.872</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.478.118</b>	<b>2.502.872</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	40.000	40.000
Overført resultat.....	54.422	38.216
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>94.422</b>	<b>78.216</b>
Kreditinstitutter.....	1.643.704	1.843.576
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	462.182	0
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.105.886</b>	<b>1.843.576</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	100.020	430.246
Kreditinstitutter.....	136.184	116.703
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.000	11.500
Selskabsskat.....	13.884	10.177
Anden gæld.....	11.722	12.454
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>277.810</b>	<b>581.080</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>2.383.696</b>	<b>2.424.656</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.478.118</b>	<b>2.502.872</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Kreditinstitutter .....	1.843.576	1.743.724	100.020	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	430.245	462.182	0	0
	<u>2.273.821</u>	<u>2.205.906</u>	<u>100.020</u>	<u>0</u>
<b>2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>				
Ingen.				
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Ingen.				

# 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.”

## Karl Henrik Frederiksen

Direktør

Serienummer: 470f5de4-a1ec-4489-8497-518acdf4e831

IP: 193.104.xxx.xxx

2024-06-21 07:59:18 UTC



## Lars Olsen

Registreret revisor

Serienummer: cf9e22f8-aa6c-4895-b6bd-97e3743b4168

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-06-21 08:09:47 UTC



## Karl Henrik Frederiksen

Dirigent

Serienummer: 470f5de4-a1ec-4489-8497-518acdf4e831

IP: 193.104.xxx.xxx

2024-06-21 08:27:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: 253PZ-XBVKU-BEEBT-OJIG-D8AME-TJGED

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**