



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Ravnskjær Ejendomme ApS**  
**H.P. Hansens Plads 32**  
**4200 Slagelse**

CVR nummer 44148242

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2023**  
(1. regnskabsår)

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6/9 2024**

---

**John Johannes Ravnskjær**  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten 2023	12
Anvendt regnskabspraksis	15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ravnskjær Ejendomme ApS H.P. Hansens Plads 32 4200 Slagelse
	Telefon: 93 91 12 99 E-mail: <a href="mailto:jb@rb-invest.dk">jb@rb-invest.dk</a>
	CVR-nr.: 44 14 82 42 Regnskabsår: 1. januar – 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jannik Balshøj Sørensen, formand
<b>Direktion</b>	Jannik Balshøj Sørensen John Johannes Ravnskjær
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Ravnskjær Ejendomme 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 6. september 2024

### Direktion

Jannik Balshøj Sørensen

John Johannes Ravnskjær

### Bestyrelse

Jannik Balshøj Sørensen  
Formand

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Ravnskjær Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ravnskjær Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

### Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, i hvilken ledelsen redegør for usikkerheden ved måling af investeringsejendomme. Vi er enige med ledelsens beskrivelse af usikkerheden.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 6. september 2024

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**

CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD  
registreret revisor

mne17268

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter er at drive udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

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

Selskabet er stiftet med en skattefri virksomhedsdannelse og det er således selskabets første regnskabsår.

Selskabet har indgået en købsaftale med henblik på salg af investeringsejendommene. Aften har visse forudsætninger der skal opfyldes, jf. note 1. Herudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

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

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

	<b>2023</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>95.611</b>
Finansielle indtægter	34.832
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	44.302
Andre finansielle omkostninger	-393.391
	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-218.646</b>
3 Skat af årets resultat	16.889
	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-201.757</b>
	<hr/> <hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	-201.757
	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-201.757</b>
	<hr/> <hr/>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**

**AKTIVER**

	<b>2023</b>
4 Investeringsejendomme	25.972.000
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>25.972.000</b>
	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>25.972.000</b>
	<hr/>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	930.337
Andre tilgodehavender	1.231.476
	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.161.813</b>
	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>245.706</b>
	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>2.407.519</b>
	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>28.379.519</b>
	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**

**PASSIVER**

	<b>2023</b>
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	15.259.163
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>15.299.163</b>
Hensættelse til udskudt skat	4.497.919
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>4.497.919</b>
Kreditinstitutter	4.353.550
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.353.550</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	658.123
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.000
Anden gæld	34.148
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.528.616
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.228.887</b>
<b>GÆLD</b>	<b>8.582.437</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>28.379.519</b>
<b>6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>	

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2023</b>
Virksomhedskapital primo	40.000
	<hr/>
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>
	<hr/>
Overført resultat, primo	15.460.920
Årets resultat	-201.757
	<hr/>
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>15.259.163</b>
	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>15.299.163</b>
	<hr/>

## NOTER

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme måles til dagsværdi baseret på en uvildig ejendomsmæglers vurdering uden forbehold.

Værdiansættelsen er nedskrevet med 20% som følge af nogle forbehold i den betingede købsaftale.

Usikkerheden knytter sig til det forhold at der skal vedtages en lokalplan for det område, hvor ejendommen er beliggende. Yderligere skal en helhedsplan realiseres som planlagt.

Det er ledelsens opfattelse af forudsætningerne for gennemførelsen af et salg, er tilpasset værdiansættelsen i årsregnskabet.

### 2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

### 3 Skat af årets resultat

Ændring af udskudt skat

2023

-16.889

-16.889

**NOTER**

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	25.972.000
	<hr/>
Kostpris ultimo	25.972.000
	<hr/>
	<b>25.972.000</b>
	<hr/> <hr/>

Ejendommenes værdiansættelse beror på en uvildig ejendomsmæglers vurdering uden forbehold.

Den offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 5.713.000.

	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter	4.353.550	0
	<hr/>	<hr/>
	<b>4.353.550</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## NOTER

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### **Kontraktlige forpligtelser**

Prioritetsgæld tinglyst med t.kr. 4.500 og med restgæld pr. 31.12.2023 t.kr. 4.500 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 t.kr. 25.972.

#### **Hæftelser**

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede forpligtigelse fremgår af moderselskabets årsrapport.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

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

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

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 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.

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 ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 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**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på basis af en uvildig ejendomsmægler vurdering uden forbehold.

Dagsværdien beregnes ud fra skønnet salgsværdi med fradrag for omkostninger og øvrige forbehold.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante 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.

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

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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