



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SØREN RAVN APS**

**C/O SØREN STIG RAVN, TUBORG HAVNEPARK 16, ST. TV., 2900 HELLERUP**

**ÅRSRAPPORT**

**2015/16**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. februar 2017**

---

**Søren Stig Ravn**

**CVR-NR. 75 63 03 28**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Søren Ravn ApS c/o Søren Stig Ravn Tuborg Havnepark 16, st. tv. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 75 63 03 28
	Stiftet: 20. september 1984
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
<b>Direktion</b>	Søren Stig Ravn
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Søren Ravn 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. januar 2017

Direktion

---

Søren Stig Ravn

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Søren Ravn ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Søren Ravn ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 24. januar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Per Frost Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering, udlejning af fast ejendom, samt handel med værdipapirer.

### **Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling**

Årets resultat er væsentlig påvirket af selskabets salg af lejligheden i Mikkelt Bryggers Gade. Lejligheden blev afstået i 4. kvartal 2015 og har haft en positiv indvirkning på resultatet før skat på ca. 2.250 tkr.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Søren Ravn ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, vedligeholdelse mv.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****RESULTATOPGØRELSEN****Skat**

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**

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Ejendom udlejet til erhverv .....	20 år	0%
Ejendom udlejet til beboelse.....	20 år	80%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	3-8 år	0-30%

**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseshærdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække de associerede virksomheders underbalance.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden ikke-noterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til kostpris.

**Tilgodehavender**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>2.216.363</b>	<b>194.046</b>
Personaleomkostninger.....	1	-389.723	-362.518
Af- og nedskrivninger.....		-130.543	-105.009
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>1.696.097</b>	<b>-273.481</b>
Indtægter af kapitalandele.....		6.171	107.325
Andre finansielle indtægter.....	2	2.332.030	1.354.008
Andre finansielle omkostninger.....	3	-102.642	-413.942
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>3.931.656</b>	<b>773.910</b>
Skat af årets resultat.....	4	-1.195.073	-153.360
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>2.736.583</b>	<b>620.550</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Ordinært udbytte.....		2.200.000	4.500.000
Overført resultat.....		536.583	-3.879.450
<b>I ALT.....</b>		<b>2.736.583</b>	<b>620.550</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		0	1.849.037
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		2.096.551	4.870
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>2.096.551</b>	<b>1.853.907</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		159.731	123.486
Andre værdipapirer.....		140.000	140.000
Tilgodehavende i associeret virksomhed.....		1.458.500	1.508.500
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>1.758.231</b>	<b>1.771.986</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.854.782</b>	<b>3.625.893</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		858.259	879.030
Udskudt skatteaktiv.....		28.832	519.971
Tilgodehavende selskabsskat.....		123.284	0
Periodeafgrænsningsposter.....		125.327	150.798
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.135.702</b>	<b>1.549.799</b>
Andre værdipapirer.....		30.005.756	30.408.821
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>30.005.756</b>	<b>30.408.821</b>
Likvider.....		3.118.519	2.896.001
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>34.259.977</b>	<b>34.854.621</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>38.114.759</b>	<b>38.480.514</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		32.745.364	32.208.781
Forslag til udbytte.....		2.200.000	4.500.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>35.145.364</b>	<b>36.908.781</b>
Kreditinstitutter.....		0	891.705
Selskabsskat.....		620.801	5.082
Depositum.....		0	12.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>620.801</b>	<b>909.037</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	0	39.100
Selskabsskat.....		0	188.269
Anden gæld.....		2.348.594	435.327
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.348.594</b>	<b>662.696</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.969.395</b>	<b>1.571.733</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>38.114.759</b>	<b>38.480.514</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 9		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	387.079	360.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.644	2.518	
	<b>389.723</b>	<b>362.518</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra associerede virksomheder.....	75.280	25.272	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.256.750	1.328.736	
	<b>2.332.030</b>	<b>1.354.008</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	102.642	413.942	
	<b>102.642</b>	<b>413.942</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	703.934	80.887	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	845	
Regulering af udskudt skat.....	491.139	71.628	
	<b>1.195.073</b>	<b>153.360</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. oktober 2015.....	4.328.770	17.632	
Tilgang.....	0	2.206.500	
Afgang.....	-1.886.773	0	
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>	<b>2.441.997</b>	<b>2.224.132</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....	2.479.733	12.761	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-53.459	0	
Årets afskrivninger.....	15.723	114.820	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....</b>	<b>2.441.997</b>	<b>127.581</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>2.096.551</b>	

## NOTER

Note

## Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer	Tilgodehavende i associeret virksomhed
Kostpris 1. oktober 2015.....	125.000	140.000	1.508.500
Afgang.....	0	0	-50.000
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>140.000</b>	<b>1.458.500</b>
Op- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....	-445.289	0	0
Årets opskrivninger .....	6.171	0	0
<b>Opskrivninger 30. september 2016.....</b>	<b>-439.118</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Saldo ultimo.....</b>	<b>-314.118</b>	<b>140.000</b>	<b>1.458.500</b>
Underbalance, tilgodehavender.....	473.849	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.</b>	<b>159.731</b>	<b>140.000</b>	<b>1.458.500</b>

## Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
O & S Invest ApS.....	-947.694	-60.148	50 %
Rundforbivej 281 ApS.....	319.462	72.490	50 %

Rundforbivej 281 ApS har aflagt regnskab pr. 31. august 2016.

## Egenkapital

7

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	200.000	32.208.781	4.500.000	36.908.781
Betalt udbytte.....			-4.500.000	-4.500.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		536.583	2.200.000	2.736.583
<b>Egenkapital 30. september 2016.....</b>	<b>200.000</b>	<b>32.745.364</b>	<b>2.200.000</b>	<b>35.145.364</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>8</b>
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Kreditinstitutter .....	891.705	0	0	0	
Selskabsskat .....	5.082	620.801	0	0	
Depositum .....	12.250	0	0	0	
	<b>909.037</b>	<b>620.801</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut er der givet pant i et af selskabets værdipapirdepoter med en samlet værdi på 3.015.000 kr. pr. 30. september 2016.

Selskabet har overfor O & S Invest ApS afgivet en støtteerklæring, hvori selskabet erklærer, gennem eventuelle nødvendige tilskud, at indestå for datterselskabets forpligtelser og dermed sikre datterselskabets fortsatte drift. Endvidere vil selskabet træde tilbage med ethvert tilgodehavende, som det har eller måtte få hos O & S Invest ApS. Denne erklæring er gældende indtil egenkapitalen i O & S Invest ApS udgør minimum 125.000 kr.