

RAAGAARD HANSEN EJENDOMME A/S

Søvej 15
2880 Bagsværd

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/03/2019

Stig Raagaard Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden RAAGAARD HANSEN EJENDOMME A/S
Søvej 15
2880 Bagsværd

CVR-nr: 28514832

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Raagaard Hansen Ejendomme A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 18/03/2019

Direktion

Stig Raagaard Hansen

Bestyrelse

Helene Birgitta Raagaard Hansen

Stig Raagaard Hansen

Peter Steen Christensen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Raagaard Hansen Ejendomme A/S' hovedaktivitet er at være holdingselskab, samt besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et overskud, hvilket ledelsen vurderer som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i næste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og kursregulering på værdipapirer.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er indregnet til kostpris og efterfølgende reguleret til dagsværdi. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Opgørelse af dagsværdi er for en stor del af selskabets ejendomsportefølje baseret på erfaringer med salg af tilsvarende ejendomme. Ejendommene er optaget svarende til kurs 75 - 90 i forhold til realiserede salgspriser pr. kvm. for handler gennemført i 2015-18

Selskabets øvrige ejendomsportefølje er på grund af manglende oplysninger om handelspriser for tilsvarende ejendomme optaget dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Afkastsats er af ledelsen fastsat individuelt afhængig af den enkelte ejendoms specifikke forhold.

Årlige værdireguleringer indregnes over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme hvor dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende

perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttoresultat		279.903	882.712
Resultat af ordinær primær drift		279.903	882.712
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		33.551	-189.501
Andre finansielle indtægter	1	0	339.912
Øvrige finansielle omkostninger	2	-68.235	-91.395
Ordinært resultat før skat		245.219	941.728
Skat af årets resultat		-35.343	18.700
Årets resultat		209.876	960.428
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		108.000	105.800
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	-2.827.762
Overført resultat		101.876	3.682.390
I alt		209.876	960.428

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		12.512.661	12.479.110
Materielle anlægsaktiver i alt	3	12.512.661	12.479.110
Finansielle anlægsaktiver i alt			0
Anlægsaktiver i alt		12.512.661	12.479.110
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		47.391	0
Udskudte skatteaktiver		84.909	72.490
Andre tilgodehavender		0	1.842
Tilgodehavender i alt		132.300	74.332
Likvide beholdninger		713	15.504
Omsætningsaktiver i alt		133.013	89.836
Aktiver i alt		12.645.674	12.568.946

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		7.759.106	7.657.230
Forslag til udbytte		108.000	105.800
Egenkapital i alt		8.367.106	8.263.030
Gæld til realkreditinstitutter		2.400.888	3.004.232
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.400.888	3.004.232
Gæld til realkreditinstitutter		730.950	860.344
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.020.611	313.175
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Skyldig selskabsskat		46.926	53.790
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		66.693	61.875
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.877.680	1.301.684
Gældsforpligtelser i alt		4.278.568	4.305.916
Passiver i alt		12.645.674	12.568.946

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2018 kr.	2017 kr.
Andre finansielle indtægter	0	339.912
	<u>0</u>	<u>339.912</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Andre finansielle omkostninger	68.235	91.395
	<u>68.235</u>	<u>91.395</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	I alt kr.	31/12/2017 kr.
Kostpris primo	12.668.611	12.668.611	7.583.060
Tilgang	0	0	7.060.000
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	12.668.611	12.668.611	12.668.611
Dagsværdireguleringer primo	-189.501	-189.501	0
Årets regulering	33.551	33.551	-189.501
Dagsværdireguleringer ultimo	-155.950	-155.950	-189.501
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.512.661	12.512.661	12.479.110

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.131.838	730.950	2.400.888	675.807
	3.131.838	730.950	2.400.888	675.807

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Realkreditpantebreve, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 12.512.661 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0