

RAAGAARD HANSEN EJENDOMME A/S

Søvej 15
2880 Bagsværd

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

21/04/2020

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: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for RAAGAARD HANSEN EJENDOMME A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Bagsværd, den 20/04/2020

Direktion

Stig Raagaard Hansen

Bestyrelse

Stig Raagaard Hansen

Peter Steen Christensen

Helene Birgitta Raagaard Hansen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Raagaard Hansen Ejendomme A/S' aktivitet er at være holdingselskab, samt besiddelse og udlejning af fast ejendom. Hovedaktiviteten har i regnskabsåret været 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

Det danske samfund og internationalt er efter regnskabsårets afslutning 31. december 2019 blevet ramt af den såkaldte COVID-19 krise. Det er muligt at denne kan få betydning på nogle af de forhold, der ligger til grund for værdiansættelsen af selskabets beholdning af fast ejendom. Det er dog endnu for tidligt at vurdere effekten heraf og om en effekt i givet fald vil være forbigående. En eventuel effekt heraf anses for en ikke regulerende begivenhed for regnskabsåret 2019, opstået efter regnskabsårets udløb, og vil i givet fald blive indregnet i regnskabsåret 2020. Det er på det foreliggende grundlag vurderingen, at en effekt ikke vil være væsentlig.

Der er herudover ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat af primær drift i næste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. 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 2016-19

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.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar er indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede levetid og restværdi. Afskrivning foretages over 6 år.

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 gældsmetode. 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 nettorealisationseværdi, 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttoresultat		1.425.508	279.903
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-111.136	0
Andre driftsomkostninger		-45.487	0
Resultat af ordinær primær drift		1.268.885	279.903
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		33.885	33.551
Andre finansielle indtægter	1	18.887	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-98.709	-68.235
Ordinært resultat før skat		1.222.948	245.219
Skat af årets resultat		-253.202	-35.343
Årets resultat		969.746	209.876
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		110.600	108.000
Overført resultat		859.146	101.876
I alt		969.746	209.876

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		8.035.201	12.512.661
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.083.278	0
Materielle anlægsaktiver i alt	3	9.118.479	12.512.661
Anlægsaktiver i alt		9.118.479	12.512.661
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	47.391
Udsudte skatteaktiver		32.237	84.909
Tilgodehavender i alt		32.237	132.300
Likvide beholdninger		698.112	713
Omsætningsaktiver i alt		730.349	133.013
Aktiver i alt		9.848.828	12.645.674

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		8.618.252	7.759.106
Forslag til udbytte		110.600	108.000
Egenkapital i alt		9.228.852	8.367.106
Gæld til realkreditinstitutter		543.199	2.400.888
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	543.199	2.400.888
Gæld til realkreditinstitutter		20.251	730.950
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	1.020.611
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.503	12.500
Skyldig selskabsskat		6.032	46.926
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		37.991	66.693
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		76.777	1.877.680
Gældsforpligtelser i alt		619.976	4.278.568
Passiver i alt		9.848.828	12.645.674

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Andre finansielle indtægter	18.887	0
	<u>18.887</u>	<u>0</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Andre finansielle omkostninger	98.709	68.235
	<u>98.709</u>	<u>68.235</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg kr.	I alt kr.	31/12/2018 kr.
Kostpris primo	12.668.611	0	12.668.611	12.668.611
Tilgang	539.269	1.591.081	2.130.350	0
Afgang	-5.050.614	-420.000	-5470.614	0
Kostpris ultimo	8.157.266	1.171.081	9.328.347	12.668.611
Dagsværdireguleringer primo	-155.950	0	-155.950	-189.501
Årets regulering	23.333	0	23.333	33.551
Dagsværdireguleringer ultimo	-87.803	0	-87.803	-155.950
Af- og nedskrivning primo	0	0	0	0
Årets afskrivning	0	-111.136	-111.136	0
Tilbageførsel ved afgang	0	23.333	23.333	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-87.803	-87.803	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.035.278	1.083.278	9.118.479	12.512.661

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	563.450	20.251	543.199	482.878
	563.450	20.251	543.199	482.878

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Realkreditpantebreve, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 539.269 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0