

Raagaard Hansen Ejendomme A/ S

Søvej 15

2880 Bagsværd

CVR-nr. 28 51 48 32

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den
17. januar 2024

Stig Raagaard Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Raagaard Hansen Ejendomme A/ S.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 17. januar 2024

Direktion

Stig Raagaard Hansen
direktør

Bestyrelse

Helene Birgitta Raagaard Hansen Stig Raagaard Hansen

Valdemar Raagaard Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Raagaard Hansen Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Raagaard Hansen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 17. januar 2024

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77 92 64 10

Peter Steen Christensen
statsautoriseret revisor
mne16626

Selskabsoplysninger

Selskabet	Raagaard Hansen Ejendomme A/S Søvej 15 2880 Bagsværd
	CVR-nr.: 28 51 48 32
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Gladasaxe
Bestyrelse	Helene Birgitta Raagaard Hansen Stig Raagaard Hansen Valdemar Raagaard Hansen
Direktion	Stig Raagaard Hansen, direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af lejligheder.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		979.579	-56.546
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-196.650	-196.650
Resultat før finansielle poster		782.929	-253.196
Finansielle indtægter	2	17.656	0
Finansielle omkostninger	3	-6.560	-8.440
Resultat før skat		794.025	-261.636
Skat af årets resultat		-142.196	88.360
Årets resultat		651.829	-173.276
Foreslået udbytte		1.500.000	117.800
Overført resultat		-848.171	-291.076
		651.829	-173.276

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	6.195.145	7.812.146
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	436.013	632.663
Materielle anlægsaktiver		6.631.158	8.444.809
Anlægsaktiver i alt		6.631.158	8.444.809
Andre tilgodehavender		11.612	202.185
Selskabsskat		52.226	52.000
Tilgodehavender		63.838	254.185
Likvide beholdninger		2.217.191	106.258
Omsætningsaktiver i alt		2.281.029	360.443
Aktiver i alt		8.912.187	8.805.252

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.718.020	7.566.191
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	117.800
Egenkapital		8.718.020	8.183.991
Hensættelse til udskudt skat		158.997	76.575
Hensatte forpligtelser i alt		158.997	76.575
Gæld til realkreditinstitutter		0	484.428
Langfristede gældsforpligtelser	6	0	484.428
Gæld til realkreditinstitutter		0	20.107
Anden gæld		35.170	40.151
Kortfristede gældsforpligtelser		35.170	60.258
Gældsforpligtelser i alt		35.170	544.686
Passiver i alt		8.912.187	8.805.252

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	7.566.191	117.800	8.183.991
Betalt ordinært udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets resultat	0	-848.171	1.500.000	651.829
Egenkapital 31. december 2023	500.000	6.718.020	1.500.000	8.718.020

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Raagaard Hansen Ejendomme A/ S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger direkte forbundet til ejendommens løbende drift.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af investeringsejendomme, materielle anlægsaktiver m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6 år	0 %
---	------	-----

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. 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 60 - 80 i forhold til realiserede salgspriser pr. kvm. forhandler gennemført i 2020 - 2023.

Selskabets øvrige ejendomsportefølje er på grund af manglende oplysninger om handelspriser for tilsvarende ejendomme optaget til 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>17.656</u>	<u>0</u>
	<u>17.656</u>	<u>0</u>
	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>6.560</u>	<u>8.440</u>
	<u>6.560</u>	<u>8.440</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023		6.461.112
Afgang i årets løb		<u>-1.466.850</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>4.994.262</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		1.351.034
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>-150.151</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>1.200.883</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>6.195.145</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Af den opgjorte dagsværdi omfatter kr. 5.285.700 såkaldte restlejligheder, hvor den væsentligste del af afkastet kan realiseres, når det er muligt at afstå ejendommen. Værdien er indregnet baseret på erfaringer med salg af tilsvarende ejendomme, opgjort til en gennemsnitlig pris pr. kvm på kr. 20.408. Kr. 909.445 er opgjort til kostpris.

Såfremt pris pr. kvm ændres med +/- 5% medfører dette en værdiregulering på ca. tkr. 264. Ændringer i skøn over forudsætninger opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	1.179.901
Kostpris 31. december 2023	1.179.901
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	547.238
Årets afskrivninger	196.650
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	743.888
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	436.013

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2023 DKK	2022 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	0	484.428
Langfristet del	0	484.428
Inden for et år	0	20.107
	0	504.535

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.”

Stig Raagaard Hansen

Direktør

Serienummer: f68627ce-a418-4a07-8b97-f2d417fe02e6

IP: 146.70.xxx.xxx

2024-01-17 13:14:48 UTC



Stig Raagaard Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f68627ce-a418-4a07-8b97-f2d417fe02e6

IP: 146.70.xxx.xxx

2024-01-17 13:14:48 UTC



Helene Birgitta Raagaard Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3c2f5185-411e-4f01-857a-7edec3a3aca4

IP: 146.70.xxx.xxx

2024-01-17 13:57:10 UTC



Valdemar Raagaard Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ff642daa-5bf8-47bd-a2b6-daf9810e3c40

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-01-17 15:18:33 UTC



Peter Steen Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: ee8bab3f-abcb-448a-be63-824d8b5e0690

IP: 94.137.xxx.xxx

2024-01-17 15:24:01 UTC



Stig Raagaard Hansen

Dirigent

Serienummer: f68627ce-a418-4a07-8b97-f2d417fe02e6

IP: 146.70.xxx.xxx

2024-01-17 15:26:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8ZB4E-JEM40-VA7LA-7MYIW-UZYP1-M7YBX

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**