

Raar ApS
Stengade 83, A, st, tv
3000 Helsingør

CVR-nr: 34 57 69 20

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16. april 2021

Karsten Elgaard Skov
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Påtegninger

Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Raar ApS
Stengade 83, A, st, tv
3000 Helsingør

CVR-nr.: 34 57 69 20
Stiftet: 14. maj 2012
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Karsten Ellgaard Skov

Revisor

Kongevejens Revision
Registreret Revisions ApS
Løvdalsvej 7A
3000 Helsingør

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje, besidde og udleje ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2020 haft et tilfredsstillende resultat. Resultatet udviser et overskud efter skat på kr. 97.416. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 15.205.338 og en egenkapital på kr. 4.174.696.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og det må forventes at der gennemføres yderligere støttetiltag, som i tilfælde af et længerevarende udbrud kan afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Raar ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 16. april 2021

Direktion

Karsten Ellgaard Skov

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Raar ApS**Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Raar ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Helsingør, den 16. april 2021

Kongevejens Revision
Registreret Revisions ApS
CVR-nr.: 25273621

René Friis Rasmussen
Registreret revisor - FSR danske revisorer
MNE nr.: mne15471

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Raar ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

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 i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår nedenfor. Der afskrives ikke på grunde.

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	60-70 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

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

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

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 gælds metode 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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
BRUTTOFORTJENESTE	1.158.530	1.197.987
1 Personaleomkostninger	514.444-	80.379-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	231.307-	189.504-
DRIFTSRESULTAT	412.779	928.104
Andre finansielle omkostninger	285.177-	166.827-
RESULTAT FØR SKAT	127.602	761.277
Skat af årets resultat.....	30.186-	167.878-
ÅRETS RESULTAT	97.416	593.399
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	97.416	593.399
DISPONERET I ALT	97.416	593.399

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
 AKTIVER

	2020	2019
Grunde og bygninger.....	13.767.737	11.359.402
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	308.554	407.848
Materielle anlægsaktiver	14.076.291	11.767.250
Deposita	7.700	7.700
Finansielle anlægsaktiver	7.700	7.700
ANLÆGSAKTIVER.....	14.083.991	11.774.950
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	178.569
2 Selskabsskat	41.514	0
Tilgodehavender	41.514	178.569
Likvide beholdninger	1.079.833	495.086
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	1.121.347	673.655
AKTIVER.....	15.205.338	12.448.605

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
 PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	4.094.696	3.997.281
EGENKAPITAL	4.174.696	4.077.281
Hensættelse til udskudt skat	596.800	569.100
HENSATTE FORPLIGTELSER	596.800	569.100
Prioritetsgæld	6.871.974	6.260.884
3 Langfristede gældsforpligtelser	6.871.974	6.260.884
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	399.200	332.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.688	15.688
Selskabsskat	0	52.778
Anden gæld	610.054	1.140.774
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.536.926	0
Kortfristede gældsforpligtelser	3.561.868	1.541.340
GÆLDSFORPLIGTELSER	10.433.842	7.802.224
PASSIVER	15.205.338	12.448.605
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2020	2019		
1 Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget.....	1	1		
Lønninger.....	507.161	79.811		
Andre omkostninger til social sikring	7.283	568		
Personaleomkostninger i alt	514.444	80.379		
2 Selskabsskat				
Selskabsskat, primo	52.778-	23.128-		
Skat af årets resultat.....	2.486-	96.778-		
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	52.778	23.128		
Betalt ordinær acontoskat.....	44.000	44.000		
Selskabsskat i alt	41.514	52.778-		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	6.592.984	7.271.174	399.200	5.356.800-
	6.592.984	7.271.174	399.200	5.356.800-

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.2020.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.434 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.768.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 10.500, der giver pant i investerings-ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 13.768. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

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.”

Karsten Ellgaard Skov

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-815061939027

IP: 86.52.xxx.xxx

2021-04-16 10:17:23Z

NEM ID 

Natascha Felicia Nova Bach Egan

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-112905221593

IP: 87.48.xxx.xxx

2021-04-19 08:12:35Z

NEM ID 

René Rasmussen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:25273621-RID:1168959212603

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-04-19 09:31:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4V7TT-B5Y42-C5AV2-340VW-18CQU-AE7BE

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 tidsstemplet 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/validate>