

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## **Raaby & Bak Ejendomme ApS**

Sonjavej 2  
3060 Espergærde

**CVR-nr. 37898635**

**Årsrapport 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2024

---

Tonny Nordstrøm Raaby  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Raaby & Bak Ejendomme ApS.

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

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 14. juni 2024

### Direktion

Tonny Nordstrøm Raaby  
Direktør

Søren Bak Madsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Raaby & Bak Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Raaby & Bak Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 14. juni 2024

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Morten Bjerregaard  
Statsautoriseret revisor  
mne34299

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Raaby & Bak Ejendomme ApS Sonjavej 2 3060 Espergærde
CVR-nr.	37898635
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Tonny Nordstrøm Raaby Søren Bak Madsen
<b>Revisor</b>	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør
CVR-nr.	30195264
2013/cl/db	

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at opkøbe og sælge ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på 451.051 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på 800.837 kr., og en egenkapital på 663.859 kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Raaby & Bak Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart 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 forskellig.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftskostninger'.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

### Tilgodehavender

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

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### 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 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>487.986</b>	<b>134.449</b>
Af- og nedskrivninger		0	-2.654
<b>Driftsresultat</b>		<b>487.986</b>	<b>131.795</b>
Finansielle indtægter		108.451	0
Finansielle omkostninger		-29.468	-24.141
<b>Resultat før skat</b>		<b>566.969</b>	<b>107.654</b>
Skat af årets resultat	1	-115.918	3.133
<b>Årets resultat</b>		<b>451.051</b>	<b>110.787</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		600.000	0
Overført resultat		-148.949	110.787
<b>Resultatdisponering</b>		<b>451.051</b>	<b>110.787</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	0	1.120.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>1.120.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>1.120.000</b>
Udskudte skatteaktiver		0	28.578
Andre tilgodehavender		0	6.494
Tilgodehavende selskabsskat		0	4.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>39.072</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>800.837</b>	<b>81.275</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>800.837</b>	<b>120.347</b>
<b>Aktiver</b>		<b>800.837</b>	<b>1.240.347</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		13.859	162.808
Udbytte for regnskabsåret		600.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>663.859</b>	<b>212.808</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	648.582
Gæld til banker		0	210.913
Deposita		0	68.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>927.595</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	37.800
Gæld til banker		0	1.421
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.224	12.624
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	11.999
Selskabsskat		87.340	0
Anden gæld		608	169
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		29.806	35.931
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>136.978</b>	<b>99.944</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>136.978</b>	<b>1.027.539</b>
<b>Passiver</b>		<b>800.837</b>	<b>1.240.347</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Udbytte for året kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	162.808	0	212.808
Årets resultat	0	-148.949	600.000	451.051
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>13.859</b>	<b>600.000</b>	<b>663.859</b>

## Noter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	87.340	0
Regulering af udskudt skat	28.578	-3.133
	<b>115.918</b>	<b>-3.133</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	1.120.000	1.120.000
Afgang i årets løb	-1.120.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.120.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.120.000</b>
<b>3. Eventualforpligtelser</b>		
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.		
<b>4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>		
Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.		

# 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.”

## Tonny Nordstrøm Raaby

Direktør og dirigent

På vegne af: Raaby & Bak Ejendomme ApS

Serienummer: 6cb49f1b-e4e9-49cf-9c6e-91999b1f6a26

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-18 14:58:25 UTC



## Søren Bak Madsen

Direktør

På vegne af: Raaby & Bak Ejendomme ApS

Serienummer: 5f4afa16-de67-4316-88b7-7abc5583b66b

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-06-21 11:00:48 UTC



## Morten Bo Bjerregaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A(S)

Serienummer: cb653e79-2173-4f3d-9731-6dd25fef0cf2

IP: 109.70.xxx.xxx

2024-06-21 14:51:34 UTC



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**