

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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2022

---

Søren Bak Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Raaby & Bak Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 12. maj 2022

### 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 2021 - 31. december 2021 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 12. maj 2022

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

mne8285

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Raaby & Bak Ejendomme ApS Sonjavej 2 3060 Espergærde CVR-nr. 37898635 Regnskabsår 1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Tonny Nordstrøm Raaby, direktør Søren Bak Madsen, direktør
<b>Revisor</b>	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264

## 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 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på 13.676 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på 1.188.432 kr., og en egenkapital på 102.021 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 2021 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.

### Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Der er i forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2021 identificeret fejl vedrørende selskabets udlejningsejendom i årsregnskabet for 2020. Korrektionen af fejl har påvirket årets resultat positivt med 66.038 kr., balancesummen positivt med 63.253 kr. og egenkapitalen positivt med 66.038 kr. og er rettet som en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2021. Der er foretaget tilretning af sammenligningstal.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammenrækning 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 eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>59.692</b>	<b>143.065</b>
Personaleomkostninger	1	-1.751	-7.549
Af- og nedskrivninger		-8.937	-8.937
<b>Driftsresultat</b>		<b>49.004</b>	<b>126.579</b>
Finansielle omkostninger		-30.968	-72.030
<b>Resultat før skat</b>		<b>18.036</b>	<b>54.549</b>
Skat af årets resultat	2	-4.360	-12.195
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>13.676</b>	<b>42.354</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		13.676	42.354
<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>		<b>13.676</b>	<b>42.354</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger	3	1.120.000	1.120.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	2.654	11.591
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.122.654</b>	<b>1.131.591</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b>1.122.654</b>	<b>1.131.591</b>
Udskudte skatteaktiver		25.445	29.805
Tilgodehavende selskabsskat		6.000	10.000
Andre tilgodehavender		3.097	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>34.542</b>	<b>39.805</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>31.236</b>	<b>71.986</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b>65.778</b>	<b>111.791</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>			
		<b>1.188.432</b>	<b>1.243.382</b>
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		52.021	38.345
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>102.021</b>	<b>88.345</b>
Gæld til realkreditinstitutter		724.107	761.544
Gæld til banker		221.942	230.435
Deposita		50.300	3.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>996.349</b>	<b>995.479</b>
Gæld til banker		15.997	81.128
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.224	9.422
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.670	14.039
Anden gæld		340	14.328
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		43.831	40.641
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>90.062</b>	<b>159.558</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>			
		<b>1.086.411</b>	<b>1.155.037</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b>1.188.432</b>	<b>1.243.382</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	38.345	88.345
Årets resultat	0	13.676	13.676
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>52.021</b>	<b>102.021</b>

## Noter

	2021 kr.	2020 kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	1.500	2.550
Andre omkostninger til social sikring	0	96
Andre personaleomkostninger	251	4.903
	<b>1.751</b>	<b>7.549</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring i udskudt skat	4.360	12.195
	<b>4.360</b>	<b>12.195</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	1.120.000	1.120.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.120.000</b>	<b>1.120.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.120.000</b>	<b>1.120.000</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	44.687	44.687
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>44.687</b>	<b>44.687</b>
Af- og nedskrivninger primo	-33.096	-24.159
Årets afskrivninger	-8.937	-8.937
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-42.033</b>	<b>-33.096</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.654</b>	<b>11.591</b>
<b>5. Eventualforpligtelser</b>		
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.		
<b>6. 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

På vegne af: Raaby & Bak Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-037790019050

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-05-16 06:50:53 UTC

NEM ID 

## Søren Bak Madsen

### Direktør og dirigent

På vegne af: Raaby & Bak Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-556712088594

IP: 109.56.xxx.xxx

2022-05-17 06:48:57 UTC

NEM ID 

## Peter Kallermann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:1170063002369

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-05-17 06:50:04 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5B4ZC-Z8G3S-NCSV5-8G1EI-FISOK-265ZM

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>