

RAAGAARD HANSEN EJENDOMME A/S

CVR-nr.: 28514832

Søvej 15
2880 Bagsværd

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

25/03/2022

Stig Raagaard Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden RAAGAARD HANSEN EJENDOMME A/S
Søvej 15
2880 Bagsværd

CVR-nr: 28514832
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 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 25/03/2022

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

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2021.

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 2018-21

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 gælds metode. 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. 2021 - 31. dec. 2021

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | -113.760 | 116.633 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -170.400 | -170.400 |
| Andre driftsomkostninger | | 0 | -108.165 |
| Resultat af ordinær primær drift | | -198.867 | 332.468 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 1.340.131 | -15.700 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -13.195 | -5.857 |
| Ordinært resultat før skat | | 1.128.069 | 310.911 |
| Skat af årets resultat | | -217.376 | -55.190 |
| Årets resultat | | 910.693 | 255.721 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 114.400 | 113.000 |
| Ekstraordinære uddelinger | | 0 | 1.700.000 |
| Overført resultat | | 796.293 | -1.557.279 |
| I alt | | 910.693 | 255.721 |

Balance 31. december 2021

Aktiver

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 7.812.146 | 6.713.902 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 829.313 | 999.713 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 1 | 8.641.459 | 7.713.615 |
| Anlægsaktiver i alt | | 8.641.459 | 7.713.615 |
| Udsudte skatteaktiver | | 0 | 52.441 |
| Tilgodehavende skat | | 50.214 | 67.887 |
| Tilgodehavender i alt | | 50.214 | 120.328 |
| Likvide beholdninger | | 514.192 | 416.276 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 564.406 | 536.604 |
| AKTIVER I ALT | | 9.205.865 | 8.250.219 |

Balance 31. december 2021

Passiver

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 7.857.266 | 7.060.973 |
| Forslag til udbytte | | 114.400 | 113.000 |
| Egenkapital i alt | | 8.471.666 | 7.673.973 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 164.935 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 164.935 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 502.913 | 523.020 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2 | 502.913 | 523.020 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 20.107 | 20.179 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 16.487 | 12.501 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 29.757 | 20.546 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 66.351 | 53.226 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 569.264 | 576.246 |
| PASSIVER I ALT | | 9.205.865 | 8.250.219 |

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

| | Registreret kapital mv. | Overført resultat | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | I alt |
|---------------------|--|------------------------------|--|--------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital, primo | 500.000 | 7.060.973 | 113.000 | 7.673.973 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | -113.000 | -113.000 |
| Årets resultat | 0 | 796.293 | 114.400 | 910.693 |
| Egenkapital, ultimo | 500.000 | 7.857.266 | 114.400 | 8.471.666 |

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Investerings- ejendomme kr. | Andre anlæg kr. | I alt kr. | 31/12/2020 kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|
| Kostpris primo | 6.851.666 | 1.179.901 | 8.031.567 | 9.328.347 |
| Tilgang | 909.445 | 0 | 909.445 | 945.000 |
| Afgang | -1.300.000 | 0 | -1.300.000 | -2.241.780 |
| Kostpris ultimo | 6.461.112 | 1.179.901 | 7.641.013 | 8.031.567 |
| Dagsværdireguleringer primo | -137.765 | 0 | -137.765 | -122.065 |
| Årets regulering | 1.488.799 | 0 | 1.488.799 | -15.700 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 1.351.034 | 0 | 1.351.034 | -137.765 |
| Af- og nedskrivning primo | 0 | -180.188 | -180.188 | -87.803 |
| Årets afskrivning | 0 | -170.400 | -170.400 | -170.400 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 | 0 | 0 | 78.015 |
| Af- og nedskrivning ultimo | 0 | -350.588 | -350.588 | -180.188 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 7.812.146 | 829.313 | 8.641.459 | 9.118.479 |

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|----------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 523.020 | 20.107 | 502.903 | 423.200 |
| | 523.020 | 20.107 | 502.903 | 423.200 |

3. 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.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | |
|------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 2021 |
| | 0 |