

---

# **RAAGAARD HANSEN EJENDOMME A/S**

**CVR-nr.: 28514832**

Søvej 15  
2880 Bagsværd

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**16/06/2023**

---

**stig Hansen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** RAAGAARD HANSEN EJENDOMME A/S  
Søvej 15  
2880 Bagsværd

CVR-nr.: 28514832  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 15/05/2023

## Direktion

Stig Raagaard Hansen

## Bestyrelse

Stig Raagaard Hansen

Valdemar Raagaard Hansen

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 underskud. Underskuddet kan primært henføres til, at der ikke i regnskabsåret er afhændet ejendomme. Under hensyntagen hertil anser ledelsen årets resultat for 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 2022.

# 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 2019-22

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 nettorealiseringsværdi, 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			1.340.131
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-56.546</b>	<b>-113.760</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-196.650	-170.400
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-253.196</b>	<b>-198.867</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.340.131
Øvrige finansielle omkostninger		-8.440	-13.195
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-261.636</b>	<b>1.128.069</b>
Skat af årets resultat		88.360	-217.376
<b>Årets resultat</b>		<b>-173.276</b>	<b>910.693</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		117.800	114.400
Overført resultat		-291.076	796.293
<b>I alt</b>		<b>-173.276</b>	<b>910.693</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		7.812.146	7.812.146
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		632.663	829.313
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>8.444.809</b>	<b>8.641.459</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.444.809</b>	<b>8.641.459</b>
Tilgodehavende skat		52.000	50.214
Andre tilgodehavender		1.188	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>53.188</b>	<b>50.214</b>
Likvide beholdninger		306.258	514.192
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>359.446</b>	<b>564.406</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>8.804.255</b>	<b>9.205.865</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		7.566.190	7.857.266
Forslag til udbytte		117.800	114.400
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>8.183.990</b>	<b>8.471.666</b>
Hensættelse til udskudt skat		76.575	164.935
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>76.575</b>	<b>164.935</b>
Gæld til realkreditinstitutter		485.640	502.913
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>485.640</b>	<b>502.913</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.895	20.107
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.485	16.487
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		22.670	29.757
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>58.050</b>	<b>66.351</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>543.690</b>	<b>569.264</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>8.804.255</b>	<b>9.205.865</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	500.000	7.857.266	114.400	8.471.666
Betalt udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	-291.076	117.800	-173.276
Egenkapital, ultimo	500.000	7.566.190	117.800	8.183.990

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- Andre ejendomme anlæg		I alt	31/12/2020	
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	6.461.112	1.179.901	8.031.567	8.031.567	
Tilgang	0	0	909.445	909.445	
Afgang	0	0	-1.300.000	-1.300.000	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.461.112</b>	<b>1.179.901</b>	<b>7.641.013</b>	<b>7.641.013</b>	
Dagsværdireguleringer primo	1.351.034	0	-137.765	-137.765	
Årets regulering	0	0	1.488.799	1.488.799	
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.351.034</b>	<b>0</b>	<b>1.351.034</b>	<b>1.351.034</b>	
Af- og nedskrivning primo	0	-350.588	-180.188	-180.188	
Årets afskrivning	0	-196.650	-170.400	-170.400	
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0	
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-547.238</b>	<b>-350.588</b>	<b>-350.588</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.812.146</b>	<b>632.663</b>	<b>8.641.459</b>	<b>9.118.479</b>	

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	504.535	18.895	485.640	423.200
	<b>504.535</b>	<b>18.895</b>	<b>485.640</b>	<b>423.200</b>

### 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**

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0