
RAAGAARD HANSEN EJENDOMME A/S

CVR-nr.: 28514832

Søvej 15
2880 Bagsværd

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

13/02/2026

Stig Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden RAAGAARD HANSEN EJENDOMME A/S
Søvej 15
2880 Bagsværd

CVR-nr.: 28514832
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Revisor Excell Revision / Peter Steen Statsautoriseret Revisor
Forchammersvej 22, 2 th
1920 Frederiksberg C
DK Danmark
CVR-nr.: 32428932
P-enhed: 1015599991

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 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 13/02/2026

Direktion

Stig Raagaard Hansen

Bestyrelse

Valdemar Raagaard Hansen

Stig Raagaard Hansen

Alexander Raagaard Hansen

Helene Birgitta Raagaard Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Raagaard Hansen Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Raagaard Hansen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 13/02/2026

Excell Revision / Peter Steen Statsautoriseret Revisor
CVR-nr.: 32428932
Peter Steen Christensen, mne16626
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af lejligheder.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten for er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selska bet, 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som beeller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste-/tab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger direkte forbundet til ejendommens løbende drift.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af investeringsejendomme, materielle anlægsaktiver m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6 år	0 %
-----------------------------------------	------	-----

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. 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 60 - 80 i forhold til realiserede salgspriser pr. kvm. forhandlet gennemført i 2022 - 2025.

Selskabets øvrige ejendomsportefølje er på grund af manglende oplysninger om handelspriser for tilsvarende ejendomme optaget til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Afkastsats er af ledelsen fastsat individuelt afhængig af den enkelte ejendoms specifikke forhold.

Årlige værdireguleringer indregnes over resultatopgørelsen.

Investerings ejendomme hvor dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 betal- te acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.105.225	-143.875
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-196.650	-196.650
Resultat af ordinær primær drift		908.575	-340.525
Andre finansielle indtægter	1	1.996	2.943
Øvrige finansielle omkostninger			0
Ordinært resultat før skat		910.571	-337.582
Skat af årets resultat		-234.515	103.266
Årets resultat		676.056	-234.316
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		155.700	132.000
Ekstraordinære uddelinger		1.900.000	0
Overført resultat		-1.379.644	-366.316
I alt		676.056	-234.316

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		5.075.845	6.195.145
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		42.713	239.363
Materielle anlægsaktiver i alt		5.118.558	6.434.508
Anlægsaktiver i alt		5.118.558	6.434.508
Tilgodehavende skat		63.754	12.000
Andre tilgodehavender		31.973	61.686
Tilgodehavender i alt		95.727	73.686
Likvide beholdninger		444.065	565.363
Omsætningsaktiver i alt		539.792	639.049
AKTIVER I ALT		5.658.350	7.073.557

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		4.972.060	6.351.704
Forslag til udbytte		155.700	132.000
Egenkapital i alt		5.627.760	6.983.704
Hensættelse til udskudt skat		0	55.731
Hensatte forpligtelser i alt		0	55.731
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.522	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		29.068	34.122
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		30.590	34.122
Gældsforpligtelser i alt		30.590	34.122
PASSIVER I ALT		5.658.350	7.073.557

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2025 kr.	2024 kr.
Andre finansielle indtægter	1.996	3.555
	<u>1.996</u>	<u>3.555</u>

2. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris 1. januar	4.994.262
AFgang	-539.269
Kostpris 31. december	4.454.993
Værdireguleringer 1. januar	1.200.883
Årets dagsværdireguleringer (2024 = kr. 0)	260.400
Tilbageført værdireguleringer vedrørende afgang	-840.431
Værdireguleringer 31. december	620.852
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.075.845

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Af den opgjorte dagsværdi omfatter kr. 4.166.400 såkaldte restlejligheder, hvor den væsentligste del af afkastet kan realiseres, når det er muligt at afstå ejendommen. Værdien er indregnet baseret på erfaringer med salg af tilsvarende ejendomme, opgjort til en gennemsnitlig pris pr. kvm på kr. 22.400. Kr. 909.445 er opgjort til kostpris. Såfremt pris pr. kvm ændres med +/- 5% medfører dette en værdiregulering på ca. tkr. 253. Ændringer i skøn over forudsætninger opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	0