

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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2023

Søren Bak Madsen
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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 26. april 2023

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 2022 - 31. december 2022 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 revisorers 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 26. april 2023

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 30195264

Peter Kallermann
Statsautoriseret revisor
mne8285

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Raaby & Bak Ejendomme ApS Sonjavej 2 3060 Espergærde CVR-nr. 37898635 Regnskabsår 1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Tonny Nordstrøm Raaby, Direktør Søren Bak Madsen, Direktør
Revisor	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 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på 110.787 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på 1.240.347 kr., og en egenkapital på 212.808 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 2022 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 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 fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

	Brugstid
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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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.

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	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		134.449	59.692
Personaleomkostninger	1	0	-1.751
Af- og nedskrivninger		-2.654	-8.937
Driftsresultat		131.795	49.004
Finansielle indtægter		10	0
Finansielle omkostninger		-24.151	-30.968
Resultat før skat		107.654	18.036
Skat af årets resultat	2	3.133	-4.360
Årets resultat		110.787	13.676
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		110.787	13.676
Resultatdisponering		110.787	13.676

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	1.120.000	1.120.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	2.654
Materielle anlægsaktiver		1.120.000	1.122.654
Anlægsaktiver		1.120.000	1.122.654
Udskudte skatteaktiver		28.578	25.445
Andre tilgodehavender		6.494	3.097
Tilgodehavende selskabsskat		4.000	6.000
Tilgodehavender		39.072	34.542
Likvide beholdninger		81.275	31.236
Omsætningsaktiver		120.347	65.778
Aktiver		1.240.347	1.188.432

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		162.808	52.021
Egenkapital		212.808	102.021
Gæld til realkreditinstitutter		648.582	724.107
Gæld til banker		210.913	221.942
Deposita		0	50.300
Langfristede gældsforpligtelser	5	859.495	996.349
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		37.800	0
Gæld til banker		1.421	15.997
Modtagne forudbetalinger fra kunder		12.624	7.224
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.999	22.670
Anden gæld		169	340
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		35.931	43.831
Deposita		68.100	0
Kortfristede gældsforpligtelser		168.044	90.062
Gældsforpligtelser		1.027.539	1.086.411
Passiver		1.240.347	1.188.432
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	52.021	102.021
Årets resultat	0	110.787	110.787
Egenkapital 31. december 2022	50.000	162.808	212.808

Noter

	2022 kr.	2021 kr.	
1. Personaleomkostninger			
Lønninger	0	1.500	
Andre personaleomkostninger	0	251	
	0	1.751	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0	
2. Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat	-3.133	4.360	
	-3.133	4.360	
3. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	1.120.000	1.120.000	
Kostpris ultimo	1.120.000	1.120.000	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.120.000	1.120.000	
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
Kostpris primo	44.687	44.687	
Afgang i årets løb	-44.687	0	
Kostpris ultimo	0	44.687	
Af- og nedskrivninger primo	-42.033	-33.096	
Årets afskrivninger	-2.654	-8.937	
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	44.687	0	
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-42.033	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	2.654	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	648.582	37.800	497.382
	648.582	37.800	497.382

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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.”

Søren Bak Madsen

Direktør og dirigent

På vegne af: Raaby & Bak Ejendomme ApS

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

IP: 80.161.xxx.xxx

2023-05-02 08:14:56 UTC



Tonny Nordstrøm Raaby

Direktør

På vegne af: Raaby & Bak Ejendomme ApS

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-05-02 08:18:05 UTC



Peter Kallermann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:1170063002369

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-05-02 09:05:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: BQAUU-GZK0U-8EJHP-SHQOO-UOWIF-YC8WB

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>