

# Rådhusstorvet Vejle ApS

Rådhusstorvet 4. 4, 7100 Vejle  
CVR-nr. 27 07 30 34

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 09.10.24

Kim Hesel  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Rådhusstorvet Vejle ApS  
c/o Kim Hesel  
Rådhusstorvet 4. 4  
7100 Vejle  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 27 07 30 34  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Direktør Kim Hesel

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for Rådhusvej Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 9. oktober 2024

**Direktionen**

Kim Hesel  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Rådhusstorvet Vejle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rådhusstorvet Vejle ApS for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 9. oktober 2024

#### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Koudal Jensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26778

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.23 - 30.06.24 udviser et resultat på DKK 269.718 mod DKK 2.469.842 for tiden 01.07.22 - 30.06.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 13.018.130.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.254.234</b>	<b>1.419.021</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.254.234</b>	<b>1.419.021</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	2.268.911
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.254.234</b>	<b>3.687.932</b>
Finansielle indtægter	5.851	4.973
Finansielle omkostninger	-914.738	-525.033
<b>Resultat før skat</b>	<b>345.347</b>	<b>3.167.872</b>
Skat af årets resultat	-75.629	-698.030
<b>Årets resultat</b>	<b>269.718</b>	<b>2.469.842</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	250.000
Overført resultat	269.718	2.219.842
<b>I alt</b>	<b>269.718</b>	<b>2.469.842</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.24	30.06.23
		DKK	DKK
Note			
	Investerings ejendomme	39.390.526	39.000.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>39.390.526</b>	<b>39.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>39.390.526</b>	<b>39.000.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.106	13.593
	Tilgodehavende selskabsskat	25.233	0
	Andre tilgodehavender	33.000	33.000
	Periodeafgrænsningsposter	53.718	17.906
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>127.057</b>	<b>64.499</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>106.051</b>	<b>247.602</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>233.108</b>	<b>312.101</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>39.623.634</b>	<b>39.312.101</b>



<b>PASSIVER</b>		30.06.24	30.06.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	12.893.130	12.623.412
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	250.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.018.130</b>	<b>12.998.412</b>
	Hensættelser til udskudt skat	7.283.862	7.183.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.283.862</b>	<b>7.183.000</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	17.635.220	18.002.024
2	Selskabsskat	0	148.030
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.635.220</b>	<b>18.150.054</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	450.000	500.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	58.609	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	137.339	50.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	798.030	0
	Deposita	139.725	256.250
	Anden gæld	102.719	173.635
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.686.422</b>	<b>980.635</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.321.642</b>	<b>19.130.689</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>39.623.634</b>	<b>39.312.101</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23				
Saldo pr. 01.07.22	125.000	10.403.570	4.000.000	14.528.570
Betalt udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.219.842	250.000	2.469.842
Saldo pr. 30.06.23	125.000	12.623.412	250.000	12.998.412
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24				
Saldo pr. 01.07.23	125.000	12.623.412	250.000	12.998.412
Betalt udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Forslag til resultatdisponering	0	269.718	0	269.718
Saldo pr. 30.06.24	125.000	12.893.130	0	13.018.130

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.23	10.596.593	13.496
Tilgang i året	390.526	0
Kostpris pr. 30.06.24	10.987.119	13.496
Opskrivninger pr. 01.07.23	28.403.407	0
Opskrivninger pr. 30.06.24	28.403.407	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.23	0	-13.496
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.24	0	-13.496
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.24	39.390.526	0

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.24	Gæld i alt 30.06.23
Gæld til realkreditinstitutter	450.000	16.252.000	18.085.220	18.502.024
Selskabsskat	0	0	0	148.030
I alt	450.000	16.252.000	18.085.220	18.650.054

### 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.24	39.390.526

#### Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendomme består af 5 investeringsejendomme beliggende i Vejle Kommune. Ejendommene er udlejet med forskellige formål, herunder restauration og retail. Ejendommene (niveau 3 i dagsværdi-hierarkiet) værdiansættes særligt ud fra en afkastbaseret model og respektive markedspriser på sammenlignelige ejendomme i området. Dagsværdimåling efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af estimerede lejeindtægter og -udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommens alternativ anvendelse, salgspriser på lignende ejendomme i området m.v. og lejeperiodens længde i henhold til nuværende lejekontrakter. De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen er afkast i procent. Der er anvendt 4,5% i 2023/24 (4,7% i 2022/23). Pr. statusdagen er 4/5 ejendomme udlejet.

#### Følsomhedsanalyse

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 4 mio. kr.

En reduktion af afkastkravet med 0,5 procentpoint vil forøge den samlede dagsværdi med 5 mio. kr.

### 4. Eventualforpligtelser

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet JOAKIM ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.



## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.







**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

