

Rådhusstorvet Vejle ApS

Rådhusstorvet 4, 4, 7100 Vejle

CVR-nr. 27 07 30 34

Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. december 2022

Dirigent:

.....
Kim Hesel





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Rådhusrådet Vejle ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 2. december 2022

Direktion:

.....
Kim Hesel
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Rådhusrådet Vejle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rådhusrådet Vejle ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 revisors 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 2. december 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Koudal Jensen
statsaut. revisor
mne26778



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Rådhusstorvet Vejle ApS
Adresse, postnr., by	Rådhusstorvet 4, 4, 7100 Vejle
CVR-nr.	27 07 30 34
Stiftet	20. marts 2003
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. juli 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Kim Hesel, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 748 t.kr. mod et overskud på 1.321 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på 14.529 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22	2020/21
	Bruttofortjeneste	1.309.984	1.058.674
	Andre driftsomkostninger	0	-96.000
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.309.984	962.674
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-166.250	911.914
	Resultat før finansielle poster	1.143.734	1.874.588
3	Finansielle omkostninger	-184.232	-181.607
	Resultat før skat	959.502	1.692.981
4	Skat af årets resultat	-211.021	-372.250
	Årets resultat	748.481	1.320.731
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	4.000.000	2.500.000
	Overført resultat	-3.251.519	-1.179.269
		748.481	1.320.731

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	36.731.089	41.728.590
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>36.731.089</u>	<u>41.728.590</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.731.089</u>	<u>41.728.590</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	<u>37.000</u>	<u>85.735</u>
		<u>37.000</u>	<u>85.735</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.240.915</u>	<u>2.379.313</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.277.915</u>	<u>2.465.048</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>42.009.004</u></u>	<u><u>44.193.638</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Balance

Note	kr.	2021/22	2020/21
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	10.403.571	13.655.090
	Foreslået udbytte	4.000.000	2.500.000
	Egenkapital i alt	14.528.571	16.280.090
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	6.633.000	6.962.000
	Hensatte forpligtelser i alt	6.633.000	6.962.000
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	18.431.860	18.980.818
	Skyldig selskabsskat	540.021	342.250
		18.971.881	19.323.068
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	550.000	550.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	257.899	355.039
	Gæld til tilknyttede virksomheder	570.710	226.210
	Deposita	301.588	301.588
	Anden gæld	195.355	195.643
		1.875.552	1.628.480
	Gældsforpligtelser i alt	20.847.433	20.951.548
	PASSIVER I ALT	42.009.004	44.193.638

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	14.834.359	8.539.039	23.498.398
Overført via resultatdisponering	0	-1.179.269	2.500.000	1.320.731
Udloddet udbytte	0	0	-8.539.039	-8.539.039
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	13.655.090	2.500.000	16.280.090
Overført via resultatdisponering	0	-3.251.519	4.000.000	748.481
Udloddet udbytte	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Egenkapital 30. juni 2022	125.000	10.403.571	4.000.000	14.528.571

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rådhusstorvet Vejle ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Der er brugt samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Består af lejeindtægter og indregnes i den periode, som lejeindtægterne vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel) samt under hensynstagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabs-tidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger af ejendomme overføres efter fradrag af udskudt skat til egenkapitalen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendomme antages ikke at være udsat for værdiforringelse, idet de løbende vedligeholdes.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Realiseret værdiregulering af investeringsejendomme	-166.250	911.914
	<u>-166.250</u>	<u>911.914</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.250	1.370
Andre finansielle omkostninger	181.982	180.237
	<u>184.232</u>	<u>181.607</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	540.021	342.250
Årets regulering af udskudt skat	-329.000	30.000
	<u>211.021</u>	<u>372.250</u>

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2021	13.869.772	13.496	13.883.268
Afgange	-3.273.179	0	-3.273.179
Kostpris 30. juni 2022	10.596.593	13.496	10.610.089
Opskrivninger 1. juli 2021	27.858.818	0	27.858.818
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	-1.724.322	0	-1.724.322
Opskrivninger 30. juni 2022	26.134.496	0	26.134.496
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	0	13.496	13.496
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	0	13.496	13.496
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	36.731.089	0	36.731.089

Investerings ejendomme 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 4,1 %. Alle 5 ejendomme er udlejet. 1 ejendom er solgt i regnskabsåret.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 16.230 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelser over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Joakim ApS, CVR-nr. 26 62 85 12. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter, 18.982 t.kr., er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 36.731 t.kr. pr. 31. juni 2022. Selskabet har udstedt pantebreve på i alt 21.705 t.kr., der er givet pant i ovenstående grunde og bygninger.

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.”

Kim Hesel

Direktion

På vegne af: Rådhusforvaltningen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-626425806574

IP: 176.20.xxx.xxx

2022-12-02 12:40:59 UTC

NEM ID 

Kim Hesel

Dirigent

På vegne af: Rådhusforvaltningen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-626425806574

IP: 176.20.xxx.xxx

2022-12-02 12:40:59 UTC

NEM ID 

Lars Koudal Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704910153

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-12-02 12:43:10 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GXP5G-YZ6OE-BTOZC-EHMTQ-Q5YE2-KLQKL

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