

K/S Rådhusolmen, Greve

c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2021

(17. regnskabsår)

CVR nr. 29196273

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 10. marts 2022

Astrid Meldgaard Anthonisen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2021 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 for K/S Rådhusolmen, Greve.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2022

I bestyrelsen:

Niels Christian Leth Nielsen (formand)

Stig Jørgensen

Henrik Svensson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Rådhusolmen, Greve

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Rådhusolmen, Greve for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountant's internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 10. marts 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Rådhusolmen, Greve
c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 29 19 62 73
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Komplementar ApS Komplementarselskabet Rådhusolmen, Greve

Bestyrelse Niels Christian Leth Nielsen (formand)
Stig Jørgensen
Henrik Svensson

Selskabsadm. Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S
CVR-nr.: 33 96 35 56

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Rådhusolmen 3, 2670 Greve, Matr. nr. 56 A, Greve By, Greve. Ejendommen er solgt pr. 1. oktober 2021.

Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.053.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk -1.013.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.066.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 683.

Kommanditselskabet ejer 10 (10,00%) egne anparter i selskabet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Rådhusolmen, Greve for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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.

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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter		2.875.786	3.134.809
Driftsomkostninger	1	<u>-718.984</u>	<u>-216.610</u>
Nettoleje		2.156.802	2.918.199
Administrationsomkostninger	2	<u>-1.887.821</u>	<u>-659.467</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		268.981	2.258.732
Finansielle indtægter	3	0	1.673
Finansielle omkostninger	4	<u>-1.321.719</u>	<u>-940.354</u>
Resultat før værdiregulering		-1.052.738	1.320.051
Værdireguleringer	5	<u>-1.013.000</u>	<u>1.559.000</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-2.065.738</u>	<u>2.879.051</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-2.065.738</u>	<u>2.879.051</u>
		<u>-2.065.738</u>	<u>2.879.051</u>

BALANCE PR. 31. december 2021**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	<u>0</u>	<u>55.513.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>55.513.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>55.513.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	148.265	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>54.378</u>
Tilgodehavender i alt		<u>148.265</u>	<u>54.378</u>
Likvide beholdninger		<u>2.524.439</u>	<u>624.397</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.672.704</u>	<u>678.775</u>
AKTIVER I ALT		<u>2.672.704</u>	<u>56.191.775</u>

BALANCE PR. 31. december 2021**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 26.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		5.734.800	13.234.800
Overført resultat		<u>-5.051.327</u>	<u>-3.735.589</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>683.473</u>	<u>9.499.211</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Jyske Realkredit	8	<u>0</u>	<u>42.561.820</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>42.561.820</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Jyske Realkredit	8	0	2.289.536
Anden gæld	9	<u>1.989.231</u>	<u>1.841.208</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.989.231</u>	<u>4.130.744</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>1.989.231</u>	<u>46.692.564</u>
PASSIVER I ALT		<u>2.672.704</u>	<u>56.191.775</u>
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE**Stamkapital udgør:**

100 kommanditanparter á kr. 260.000, ultimo	26.000.000	26.000.000
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 132.348, primo	13.234.800	12.434.800
Ændring i året	-7.500.000	800.000
100 kommanditanparter á kr. 57.348, ultimo	5.734.800	13.234.800
Resthæftelse i alt, før egne anparter	20.265.200	12.765.200
Resthæftelse, egne anparter	2.026.520	1.276.520
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	18.238.680	11.488.680
Pr. anpart	202.652	127.652
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-3.735.589	-6.534.640
Overført af årets resultat	-2.065.738	2.879.051
Regulering af hensættelse til tab på egne anparter	750.000	-80.000
Overført resultat, ultimo	-5.051.327	-3.735.589
Egenkapital i alt	683.473	9.499.211

Kommanditselskabet ejer 10 (10,00%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	<u>2021</u> dkk	<u>2020</u> dkk
1 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	48.388	43.709
Egen andel af fællesomkostninger	-5.837	0
Vedligeholdelse	<u>676.433</u>	<u>172.901</u>
Driftsomkostninger i alt	<u>718.984</u>	<u>216.610</u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	145.165	138.970
Selskabsadministrationshonorar, ekstra opgaver	0	104.486
Revision	21.996	20.897
Regnskabsudarbejdelse	13.435	13.061
Konsulentassistance, udlejning af lejemål	0	80.124
Salgsomkostninger	1.559.992	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Låneomkostninger	131.804	286.010
Gebyrer m.v.	8.392	6.437
Rejseomkostninger	<u>1.500</u>	<u>3.945</u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>1.887.821</u>	<u>659.467</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	<u>0</u>	<u>1.673</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>0</u>	<u>1.673</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Jyske Realkredit	601.538	739.432
Renter, prioritetsgæld, Alm. Brand Bank	0	522
Renter, pengeinstitutter	32.259	9.749
Renter, komplementarselskab	4.963	4.772
Renter, øvrige	0	1
Kurstab ved indfrielse af lån	598.917	0
Amortisering låneomkostninger	<u>84.042</u>	<u>185.878</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>1.321.719</u>	<u>940.354</u>

NOTER

	<u>2021</u> dkk	<u>2020</u> dkk
5 Værdireguleringer		
Tab ved salg af ejendom	-13.319.840	0
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	<u>12.306.840</u>	<u>1.559.000</u>
Værdireguleringer i alt	<u>-1.013.000</u>	<u>1.559.000</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	67.819.840	67.819.840
Årets afgang	<u>-67.819.840</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>0</u>	<u>67.819.840</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-12.306.840	-13.865.840
Årets regulering, afkastrelateret	<u>12.306.840</u>	<u>1.559.000</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>-12.306.840</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>55.513.000</u>

Ejendommen har et areal på 4.542 kvm., og er fuldt udlejet til anvendelse indenfor undervisning og behandlingstilbud. Ejendommen er solgt pr. 1. oktober 2021.

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt	-	3.902.192
Driftsomkostninger	-	-285.020
Afkastkrav	-	6,50%
Tillæg/fradrag	-	-136.650

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>-</u>	<u>53.456.963</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>-</u>	<u>57.733.520</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

7 Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	1.877	0
Moms	<u>146.388</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>148.265</u>	<u>0</u>

NOTER

	<u>2021</u> dkk	<u>2020</u> dkk
8 Prioritetsgæld, Jyske Realkredit		
Jyske Realkredit	0	44.935.398
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	0	44.935.398
Amortiserede låneomkostninger, primo	-84.042	-182.895
Tilgang i året	0	-87.025
Årets amortisering af låneomkostninger	84.042	185.878
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	0	-84.042
Prioritetsgæld, ultimo	0	44.851.356
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	33.377.213
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	9.184.607
Langfristet del i alt	0	42.561.820
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	2.289.536
9 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Komplementarselskabet Rådhusolmen, Greve	129.056	124.093
Gæld, fællesregnskab	0	7.132
Deposita	0	888.101
Skyldige omkostninger	1.320.124	170.444
Moms	0	377.508
Moms, corona lån	540.051	273.930
Anden gæld i alt	1.989.231	1.841.208
10 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.