

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

RÅDMANDSGADE 55 APS

Meldahlsgade 5, 1.
1613 København V

CVR-NR. 29 21 26 43

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling.

København, den 27. april 2023


Christian Sørensen

dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 4
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Specifikationer til årsrapporten	15 - 17



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Rådmandsgade 55 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. april 2023

DIREKTION

Peter Soldbro Dubin



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Rådmandsgade 55 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rådmandsgade 55 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 - 31. december 2022 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 Accountants' 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, 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.

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 om 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 blandt andet 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

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.

Svendborg, den 27. april 2023

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-NR. 35 48 61 78



Morten Troels Pedersen

statsaut. revisor

mne31470

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Rådmandsgade 55 ApS
c/o CEJ Ejendomsadministration
Meldahlsgade 5
1613 København V

CVR-NR: 42 43 04 39

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

17. regnskabsår

DIREKTION:

Peter Soldbro Dubin

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabet har til formål at eje, udvikle og opføre fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultat for regnskabsåret 2022 udviser et resultat på 29.755 t. kr., hvilket er i overensstemmelse med direktionens forventninger.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af investeringsaktiver med 34.470 t. kr.

Den foretagne værdiregulering er foretaget med udgangspunkt i modtaget uafhængig mæglervurdering, der er baseret på udarbejdet projektplan og udviklingsprojekt, der udarbejdet i overensstemmelse med det for ejendommen gældende plangrundlag.

Projektet gennemføres med henblik på efterfølgende egen drift og ikke med salg for øje.

Ledelsen forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2023.

USIKKERHED VEDRØRENDE INDREGNING OG MÅLING

Vedrørende forudsætninger for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi og usikkerhed i forbindelse hermed henvises til årsrapportens note 5.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Rådmandsgade 55 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Der er sket tilpasning af sammenligningstal i balancen. Denne tilpasning har ikke påvirket resultat, egenkapital eller balancesummen

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

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 ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Ejendommens driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- og nedreguleringer over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

- fortsættes -



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Skyldig skat 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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende de efterfølgende regnskabsår.



RESULTATOPGØRELSE FOR 2022

Note	2022	2021
	Kr.	Kr.
1 BRUTTORESULTAT	4.295.244	4.008.320
Værdiregulering af investeringsejendomme	34.470.316	208.775.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	38.765.560	212.783.320
2 Finansielle indtægter	111.070	0
3 Finansielle omkostninger	-729.760	-1.127.104
RESULTAT FØR SKAT	38.146.870	211.656.216
4 Skat af årets resultat	-8.392.300	-45.449.269
ÅRETS RESULTAT	29.754.570	166.206.947
der af direktionen foreslås disponeret således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	29.754.570	166.206.947
DISPONERET I ALT	29.754.570	166.206.947

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**AKTIVER**

Note	2022	2021
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
5		
Investeringsejendomme	331.300.000	286.125.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	331.300.000	286.125.000
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser	1.621.296	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	2.772
Andre tilgodehavender	1.993.813	1.222.849
Periodeafgrænsningsposter	0	42.233
TILGODEHAVENDER I ALT	3.615.109	1.267.854
LIKVIDE BEHOLDNINGER	58.780.742	11.969.728
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	62.395.850	13.237.582
AKTIVER I ALT	393.695.850	299.362.582

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**PASSIVER**

Note	2022	2021
	Kr.	Kr.
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	100.000	100.000
Overført resultat	220.430.510	190.675.940
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	220.530.510	190.775.940
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
Udskudt skat	52.417.795	44.834.325
Andre hensatte forpligtigelser	323.072	264.332
HENSATTE FORPLIGTIGELSER I ALT	52.740.867	45.098.657
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Prioritetsgæld	57.501.871	0
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	57.501.871	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.784	110.934
Gæld til tilknyttede virksomheder	60.830.836	62.033.126
Skyldig selskabsskat	808.830	0
Anden gæld	1.258.151	1.234.217
Periodeafgrænsningsposter	0	109.708
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	62.922.602	63.487.985
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	62.922.602	63.487.985
PASSIVER I ALT	393.695.850	299.362.582
7 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER		
8 MEDARBEJDEROPLYSNINGER		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	100.000	24.468.272	24.568.272
Primo regulering	0	721	721
Årets resultat	0	166.206.947	166.206.947
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 31. december 2021	100.000	190.675.940	190.775.940
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	190.675.940	190.775.940
Primo regulering	0	0	0
Årets resultat	0	29.754.570	29.754.570
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 31. december 2022	100.000	220.430.510	220.530.510
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Anpartskapitalen består af anparter a 100.000 kr., som ikke er opdelt i forskellige klasser.

Der blev i maj 2017 foretaget kapitalforhøjelse, anpartskapitalen har været uændret siden.

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note

1 BRUTTORESULTAT

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2 FINANSIELLE INDTÆGTER		
I posten finansielle indtægter indgår renteudgifter til tilknyttede virksomheder.....	<u>0</u>	<u>0</u>
3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
I posten finansielle omkostninger indgår renteudgifter til tilknyttede virksomheder.....	<u>470.076</u>	<u>0</u>
4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets skattepligtige indkomst	808.830	614.944
Årets regulering udskudt skat	<u>7.583.470</u>	<u>44.834.325</u>
	<u>8.392.300</u>	<u>45.449.269</u>
5 INVESTERINGSEJENDOMME		
Kostpris primo	73.024.370	65.674.370
Tilgang	<u>10.704.684</u>	<u>7.350.000</u>
Kostpris ultimo	<u>83.729.054</u>	<u>73.024.370</u>
Værdiregulering primo	213.100.630	4.325.630
Årets regulering	<u>34.470.316</u>	<u>208.775.000</u>
Værdiregulering ultimo	<u>247.570.946</u>	<u>213.100.630</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>331.300.000</u>	<u>286.125.000</u>

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note

5 INVESTERINGSEJENDOMME - Forsat

Selskabets investeringsejendomme består af erhverv og boligejendomme.

Selskabets ejendom er under ombygning, hvor der skal ske til- og ombygning af nuværende bygning. Ejendommen er værdiansat på baggrund af den forventede værdi af den færdigbyggede ejendom fratrukket de forventede byggeomkostninger til færdiggørelse. Den uafhængige valuarvurdering har taget udgangspunkt i fastsættelse af værdien af ejendommen, når denne er færdigopført.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien.

Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder.

Det korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

Ledelsen har som led i bestræbelserne på reduktion af usikkerhed ved indregning og måling af investerings- ejendomme ultimo 2022 indhentet uafhængig valuarvurdering som grundlag for den foretagne værdiansættelse.

Selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2022 værdiansat med udgangspunkt i denne vurdering.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt en gennemsnitlig afkastkrav på 3,3 % for ejendommen. Afkastkravet var i 2021 3,0 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings- ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

Ændringer i afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
Afkastprocent	2,8%	3,3%	3,8%
Dagsværdi	390.460.714	331.300.000	287.707.895
Ændring i dagsværdi	59.160.714	0	-43.592.105

6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år.
Prioritetsgæld	57.501.871	0	57.501.871	50.926.640

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

7 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter på 57.502 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2022 andrager en bogført værdi på 356.300 t.kr.

Eventualforpligtelser:

Rådmandsgade 55 ApS er sambeskattet med modervirksomheden PSD ApS og moderselskabets øvige datterselskaber. Som helejet datterselskab hæfter Rådmandsgade 55 ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede sambeskatningsforpligtigelse fremgår af moderselskabet PSD ApS' årsrapport.

8 MEDARBEJDEROPLYSNINGER

Selskabet har ingen ansættelsesforhold.

Der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen for dennes funktion i selskabet.