

List of Signatures

Page 1/1

 **Årsrapport for 2023 for Rådhuskontorerne ApS.pdf**

Name	Method	Signed at
Per Rolf Larssen	MitID	2024-04-25 15:43 GMT+02
Vivian Weis Byrholt	MitID	2024-04-25 15:25 GMT+02
HUGO PREUTZ	BANKID	2024-04-25 14:15 GMT+02
Mette Marie Tvedegaard Grubbe	MitID	2024-04-25 13:20 GMT+02
Flemming Bæk Engelhardt	MitID	2024-04-25 10:58 GMT+02
Mads Christian Arklint	MitID	2024-04-25 19:02 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 6928E9DDE1DC4082980290D3A94DC8D0

Rådhuskontorerne ApS

Årsrapport 2023

CVR-nr. 29243158
Grønjordsvej 10
2300 København S

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 25. april 2024.

Dirigent: Mette Marie T. Grubbe



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6928E9DDE1DC4082980290D3A94DC8D0

Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2023

Indhold

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	3
-------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Rådhuskontorerne ApS
C/o Nordea Pension Ejendom Danmark A/S
Grønjørdsvej 10
2300 København S
Telefon 44 77 72 33

E-mail: ejendomme@nordeapension.dk
Internet: www.nordeapension.dk



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6928E9DDE1DC4082980290D3A94DC8D0

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje ejendomme for moderselskabet Nordea Pension Ejendom Danmark A/S.

Der er indgået en aftale med Nordea Pension Ejendom Danmark A/S, hvorefter dette selskab forestår det praktiske arbejde med selskabets ejendomsinvesteringer og –administration.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet har et resultat af ordinær drift på 17,0 mkr. Efter finansielle poster og skat på 9,8 mkr. er selskabets resultat opgjort til 36,7 mkr. Det højere resultat i 2023 skyldes at en ejendom er ibrugtaget.

Selskabets ejendomsportefølje beløber sig til 500,5 mkr. ved udgangen af 2023.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Efterfølgende begivenheder

Der er fra statutidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt hændelser, der væsentligt forrykker vores vurdering af regnskabet.



Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2023

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Rådhuskontorerne ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar -31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 25. april 2024

Direktion

Flemming Bæk Engelhardt
(Direktør)

Bestyrelse

Hans Erik Hugo Preutz
(Formand)

Vivian Weis Byrholt

Mads Arklint



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Rådhuskontorerne ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Rådhuskontorerne ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet 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 afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.



Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2023

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 25. april 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne24822



Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Rådhuskontorerne ApS aflægges i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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 eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Omfatter indtægter fra udlejning af selskabets ejendomme.

Ejendomsomkostninger

Indeholder omkostninger, der er forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse.

Omkostningsrefusioner fra lejere indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Administrationsomkostninger

Udgør selskabets øvrige driftsomkostninger, der kan henføres til regnskabsåret.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Positive og negative værdireguleringer på ejendomme føres over resultatopgørelsen. Gevinster og tab ved afhændelse af ejendomme føres over resultatopgørelsen.

Finansielle omkostninger

Indeholder periodiserede renter mv. vedrørende regnskabsåret.



Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2023

Selskabsskat

Selskabet er i henhold til selskabsskatteovens § 3A, stk. 2, fritaget for at betale selskabsskat. Betingelserne er, at selskabet skal være ejet af en pensionsafkast-skattepligtig, og at mindst 90 % af selskabets aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne var ikke opfyldt for 2022, men er opfyldt i 2023.

Årets skat udgøres af årets aktuelle skat samt årets ændring i udskudt skat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Selskabet er sambeskattet med Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland, der som administrations-selskab for sambeskatningen afregner alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Udskudt skat hensættes efter gældsmetoden af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og passiver. Udskudt skat måles med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse med de skattesatser, der forventes at gælde, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat baseret på de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

BALANCEN

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til indenfor en rimelig tidshorisont til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening, herunder til den aktuelle markedsleje. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Ejendommene gennemgås løbende. Der foretages løbende analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet. Hver enkelt ejendom vurderes løbende af koncernens egne vurderingsmænd.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.



Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2023

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, svarende til pålydende værdi med fradrag af eventuelle hensættelser til forventede tab.

Kortfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, svarende til pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indtægter, som er indgået før balancetidspunktet, men som vedrører efterfølgende år.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6928E9DDE1DC4082980290D3A94DC8D0

Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2023

Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2022	2023
Lejeindtægter		-144	23.419
Ejendomsomkostninger		-105	-6.347
Bruttoresultat		39	17.072
Administrationsomkostninger	1	-81	-94
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-42	16.978
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	0	29.494
Resultat før finansielle poster		-42	46.472
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-1.012	-9.963
Andre finansielle omkostninger		0	-4
Resultat før skat		-1.054	36.505
Skat af årets resultat	2	234	210
Årets resultat		-820	36.715
Forslag til disponering af årets resultat:			
Overført til overført resultat		-820	36.715
		-820	36.715



Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2023

Balance

1.000 kr.	Note	2022	2023
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	0	500.491
Ejendomme under opførelse	3	463.258	0
Materielle anlægsaktiver i alt		463.258	500.491
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		144	311
Tilgodehavender i alt		144	311
Omsætningsaktiver, i alt		144	311
Aktiver, i alt		463.402	500.802
Passiver			
Egenkapital			
Anparts kapital		506	506
Overført resultat		94.126	130.841
Egenkapital, i alt		94.632	131.347
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	4	14.476	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		347.939	358.751
Anden gæld		4.951	10.577
Periodeafgrænsningsposter		1.404	127
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		354.294	369.455
Passiver, i alt		463.402	500.802
Nærtstående parter	5		
Koncernforbindelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

Noterne 1-7 er en del af årsregnskabet.



Egenkapitaloppgørelse

1.000 kr.

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
2022			
Egenkapital primo	506	94.946	95.452
Overført af årets resultat		-820	-820
Egenkapital ultimo	506	94.126	94.632
2023			
Egenkapital primo	506	94.126	94.632
Overført af årets resultat	0	36.715	36.715
Egenkapital ultimo	506	130.841	131.347



Noter

1.000 kr. 2022 2023

Note 1. Administrationsomkostninger

Rådhuskontorerne ApS har ingen ansatte.
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion i selskabet.
Administrationsomkostninger indeholder andel af løn til direktion. Beløbet oplyses ikke, idet direktionen består af et enkelt medlem, jf. Årsregnskabslovens § 98B.

Note 2. Skat af årets resultat

Aktuel skat	-232	0
Ændring af udskudt skat	14.476	0
Regulering vedr. tidligere år	-14.478	-210
Skat af årets resultat	-234	-210

Note 3. Investeringsejendomme

Kostpris, primo		0
Årets tilgang		470.991
Kostpris ultimo	0	470.991
Årets opskrivninger	0	29.500
Opskrivninger ultimo	0	29.500
Investeringsejendomme ultimo	0	500.491

Ejendomme under opførelse:

Kostpris primo	268.814	463.258
Årets tilgang	194.444	7.733
Overført fra investeringsejendomme	0	0
Overført til investeringsejendomme	0	-470.991
Kostpris ultimo	463.258	0

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Bolig (inkl. blandet bolig/erhverv)	463.258	500.491
	463.258	500.491

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Gennemsnitlig afkastkrav for selskabets ejendomme 4,25 4,50

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 50,2 mio.kr.

Note 4. Udskudte skatteforpligtelser

Ejendomme	14.476	0
Udskudte skatteforpligtelser	14.476	0

Note 5. Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter koncernselskaber i Nordea-koncernen samt associerede virksomheder.

Mellemværende med nærtstående parter (tilknyttede virksomheder):

Gæld til tilknyttede virksomheder	347.939	358.751
Mellemværende forfalder på anfordring		



Noter

1.000 kr. 2022 2023

Note 6. Koncernforbindelser

Regnskabet for Rådhuskontorerne ApS indgår i koncernregnskabet for Nordea Bank Abp, Business ID 2858394-9, Hamnbanegatan 5, 00020 Helsinki, Finland. Koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.

Selskabet er 100% ejet af Nordea Pension Ejendom Danmark A/S.

Note 7. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for moms, lønsumsafgift og skat m.m., som påhviler de i Nordea Pension-koncernen fællesregistrerede selskaber.

Nordea Pension Ejendom Danmark A/S er sambeskattede med Nordea's selskaber og filialer. Nordea Pension Ejendom Danmark A/S hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber og filialer i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter. Pr. 31. december 2023 udgør nettotilgodehavende fra SKAT for selskaber og filialer omfattet af sambeskatningen 232 mio.kr. (nettotilgodehavende 170 mio.kr.). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskatter på udbytte m.v. kan medføre, at selskabernes nettotilgodehavende eller nettogæld kan stige. Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet en skatteforpligtelse på 22.800

