

Topdanmark



Rådhuskontorerne ApS

Årsrapport 2020

CVR-nr. 29243158
Borupvang 4
2750 Ballerup

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 25. marts
2021.

Dirigent: 
Anne Christina Skjønnemand

Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2020

Indhold

Ledelsesberetning

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Rådhuskontorene ApS
C/o Topdanmark Ejendom A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup
Telefon 44 68 33 11

E-mail: topdanmark@topdanmark.dk
Internet: www.topdanmark.com

Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2020

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje ejendommen, Enebærbo, hvorpå der opføres boliger.

Der er indgået en aftale med Topdanmark Ejendom 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 -105 t.kr. Efter dagsværdiregulering af investeringsejendomme 98.535 t.kr, finansielle poster og skat på -16.595. t.kr. er selskabets overskud på 81.835 t.kr.

Selskabets ejendomsportefølje beløber sig til 123.700 t.kr. ved udgangen af 2020.

Der er sket et delsalg af en grund i 2020.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder de 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. Ejendommen er i det forløbne år opskrevet fra kostpris til dagsværdi

Forventet udvikling

I det kommende år forventes et Resultat af ordinær drift på samme niveau som i det forløbne år. Ejendommen forventes opført og udlejet i 2022.

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 2020

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar -31. december 2020.

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 4. marts 2021

Direktion



Flemming Bæk Engelhardt
(Direktør)

Bestyrelse



Niels Henrik Thornval
(Formand)



Vivian Weis Byrholt



Line Correll

Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2020

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Rådhuskontorerne ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rådhuskontorerne ApS for regnskabsåret 1. januar-31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2020 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 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 regnskabsbrugere 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.

Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2020

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusion 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.

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 4. marts 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Rhod Søndergaard
statsautoriseret revisor
mne28632



Allan Lunde Pedersen
statsautoriseret revisor
mne34495

Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2020

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 ikke aflagt efter samme princip som sidste år, idet investeringsejendomme og ejendomme under opførelse er taget op til markedsværdi. I årsrapporten for 2019 er ejendomme målt til kostpris. Sammenligningstal er ikke ændret, grundet manglende viden om markedsværdi primo, idet der i perioden fra 31.12.2019 til køb af selskabet den 1. april 2020 er sket et delsalg og nedrivning af bygninger.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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 2020

Selskabsskat

Selskabet er, under visse betingelser, 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 er ikke opfyldt for 2020, men forventes opfyldt i fremtiden.

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 Topdanmark A/S, der som administrationsselskab 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 årligt af koncernens egne vurderingsmænd.

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

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2020

Ejendomme under opførelse

Ejendomme under opførelse måles ved første indregning til kostprisen, der omfatter direkte henfør bare omkostninger. Ejendomme under opførelse måles efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med principperne for investeringsejendomme.

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.

Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2020

Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2019	2020
Bruttoresultat		2.499	0
Administrationsomkostninger	1	0	-105
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.499	-105
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	0	98.535
Resultat før finansielle poster		2.499	98.430
Andre finansielle omkostninger		-492	0
Resultat før skat		2.007	98.430
Skat af årets resultat	3	-534	-16.595
Årets resultat		1.473	81.835
Forslag til disponering af årets resultat:			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.600	0
Overført til overført resultat		-127	81.835
		1.473	81.835

Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2020

Balance

1.000 kr.	Note	2019	2020
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	53.368	0
Ejendomme under opførelse	4	0	123.700
Materielle anlægsaktiver i alt		53.368	123.700
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		284	23
Tilgodehavender i alt		284	23
Omsætningsaktiver, i alt		284	23
Aktiver, i alt		53.652	123.723

Passiver

Egenkapital			
Anparts kapital		506	506
Overført resultat		30.328	95.088
Egenkapital, i alt		30.834	95.594
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	5	0	16.317
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		20.180	0
Gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser		424	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		334	11.527
Aktuelle skatteforpligtelser		534	0
Anden gæld		1.346	285
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		22.818	11.812
Passiver, i alt		53.652	123.723
Nærstående parter	6		
Koncernforbindelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

Noterne 1-8 er en del af årsregnskabet.

Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2020

Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.

	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
2019					
Egenkapital primo	506	27.962	0	2.493	30.961
Overført fra overkurs ved emission	0	-27.962	0	27.962	0
Udloddet Udbytte	0	0	0	-1.600	-1.600
Overført af årets resultat				1.473	1.473
Egenkapital ultimo	506	0	0	30.328	30.834
2020					
Egenkapital primo	506	0	0	30.328	30.834
Tilgang (afgang) af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed mv.	0	0	0	-62	-62
Udloddet udbytte	0	0	0	-17.013	-17.013
Overført af årets resultat	0	0	0	81.835	81.835
Egenkapital ultimo	506	0	0	95.088	95.594

Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2020

Noter

1.000 kr. 2019 2020

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. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	66.709
Gevinster og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	0	31.826
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	98.535

Note 3. Skat af årets resultat

Aktuel skat	534	278
Ændring i udskudt skat	0	16.317
Skat af årets resultat	534	16.595

Note 4. Investeringsejendomme

Dagsværdi primo	52.077	53.368
Årets tilgang	1.638	13.497
Årets afgang	0	-9.874
Årets værdiregulering	-347	66.709
Dagsværdi ultimo	53.368	123.700

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Erhverv	53.368	0
Grunde og bygninger under opførelse	0	123.700
	0	123.700

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

Gennemsnitlig afkastkrav for selskabets ejendomme 4,73

Note 5. Udskudte skatteforpligtelser

Ejendomme	0	16.317
Udskudte skatteforpligtelser	0	16.317

Note 6. Nærtstående parter

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

Selskabet er et 100 % ejet datterselskab af Topdanmark Ejendom A/S, Ballerup
Mellemværende med nærtstående parter (tilknyttede virksomheder):

Gæld til tilknyttede virksomheder	334	11.527
Mellemværende forfalder på anfordring		

Note 7. Koncernforbindelser

Årsregnskabet for Rådhuskontorerne ApS indgår i koncernregnskabet for Topdanmark Forsikring A/S, Ballerup, CVR-nr. 19625095, som laveste koncern og i koncernregnskabet for Sampo plc, Helsinki, Finland, som højeste koncern.

Note 8. Eventualforpligtelser

Alle selskaber i Topdanmark-koncernen samt øvrige danske selskaber og filialer i Sampo-koncernen indgår i en dansk sambeskatning med Topdanmark A/S som administrationsselskab. Selskaberne hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for disse selskaber.