

**Topdanmark**



---

# **Rådhuskontorerne ApS**

## **Årsrapport 2021**

**CVR-nr. 29243158**  
**Borupvang 4**  
**2750 Ballerup**

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 24. marts  
2022.

Dirigent:  
Pernille Lundin Larsen

---

# Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2021

## Indhold

### Ledelsesberetning

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

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

### Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

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

E-mail: [topdanmark@topdanmark.dk](mailto:topdanmark@topdanmark.dk)  
Internet: [www.topdanmark.com](http://www.topdanmark.com)

# Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2021

## Ledelsesberetning

### Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje ejendommen, Enebærbo. Boligerne er ved at blive opført.

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 -135 t.kr. Efter finansielle poster og skat på -7 t.kr. er selskabets resultat opgjort til -142 t.kr.

Selskabets ejendomsportefølje beløber sig til 268.814 t.kr. ved udgangen af 2021.

### 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. Ejendommen er under opførelse. Det er vurderet, at kostprisen er lig dagsværdi.

### Forventet udvikling

I det kommende år forventes Resultat af ordinær drift at blive positiv grundet, at ejendommen forventes færdigopført og udlejet i det kommende år.

### 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 2021

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar -31. december 2021.

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 3. marts 2022

### Direktion



Flemming Bæk Engelhardt  
(Direktør)

### Bestyrelse



Niels Henrik Thornval  
(Formand)



Vivian Weis Byrnholt



Line Correll

# Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2021

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Rådhuskontorerne ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rådhuskontorerne ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 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 virksomheden 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.

#### 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 opdække 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 tilside-sættelse af intern kontrol.

## Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2021

### 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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 3. marts 2022

### KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Anja Bjørnholt Lüthcke  
statsautoriseret. revisor  
mne26779

Kim Moeslund Schmidt  
statsautoriseret. revisor  
mne34552

## 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 princip 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

### 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.

### 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 var ikke opfyldt for 2020, men opfyldt i 2021 og 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.

## Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2021

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 markedsløje. 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 markedsforskel 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.

#### Ejendomme under opførelse

Ejendomme under opførelse måles ved første indregning til kostprisen, der omfatter direkte henførte 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 2021

### Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2020	2021
Administrationsomkostninger	1	-105	-135
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-105</b>	<b>-135</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	98.535	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>98.430</b>	<b>-135</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	-5
Andre finansielle omkostninger		0	-2
<b>Resultat før skat</b>		<b>98.430</b>	<b>-142</b>
Skat af årets resultat	3	-16.595	0
<b>Årets resultat</b>		<b>81.835</b>	<b>-142</b>
Forslag til disponering af årets resultat:			
Overført til overført resultat		81.835	-142
		81.835	-142

## Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2021

### Balance

1.000 kr.	Note	2020	2021
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Ejendomme under opførelse	4	123.700	268.814
Materielle anlægsaktiver i alt		123.700	268.814
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		23	8
Tilgodehavender i alt		23	8
Omsætningsaktiver, i alt		23	8
<b>Aktiver, i alt</b>		<b>123.723</b>	<b>268.822</b>
 <b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Anparts kapital		506	506
Overført resultat		95.088	94.946
Egenkapital, i alt		95.594	95.452
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat	5	16.317	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.527	173.080
Anden gæld		285	290
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		11.812	173.370
<b>Passiver, i alt</b>		<b>123.723</b>	<b>268.822</b>
Nærstående parter	6		
Koncernforbindelser	7		
Kapitalberedskab	8		
Eventualforpligtelser	9		

Noterne 1-9 er en del af årsregnskabet.

## Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2021

### Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
<b>2020</b>			
Egenkapital primo	506	30.328	30.834
Tilgang (afgang) af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed mv.	0	-62	-62
Udloddet Udbytte	0	-17.013	-17.013
Overført af årets resultat		81.835	81.835
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>506</b>	<b>95.088</b>	<b>95.594</b>
<b>2021</b>			
Egenkapital primo	506	95.088	95.594
Overført af årets resultat	0	-142	-142
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>506</b>	<b>94.946</b>	<b>95.452</b>

# Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2021

## Noter

1.000 kr. 2020 2021

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

### Note 3. Skat af årets resultat

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

### Note 4. Ejendomme under opførelse

Anskaffelsessum primo	53.368	56.991
Årets tilgang	13.497	145.114
Årets afgang	-9.874	0
Anskaffelsessum ultimo	56.991	202.105

Værdiregulering primo	0	66.709
Årets værdiregulering	66.709	0
Værdiregulering ultimo	66.709	66.709
Ejendomme under opførelse i alt	123.700	268.814

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Grunde og bygninger under opførelse	123.700	268.814
	123.700	268.814

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

Gennemsnitlig afkastkrav for selskabets ejendomme	4,73	4,73
---	------	------

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 31,8  
Et fald i afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil øge den samlede dagsværdi med 54,8 mio.kr.

### Note 5. Udskudte skatteforpligtelser

Ejendomme	16.317	0
Udskudte skatteforpligtelser	16.317	0

### 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	11.527	173.080
Mellemværende forfalder på anfordring		

## Rådhuskontorerne ApS • årsrapport for 2021

### Noter

1.000 kr.

2020

2021

---

#### Note 7. Koncernforbindelser

Årsregnskabet for Rådhuskontorerne ApS indgår i koncernregnskabet for Topdanmark A/S, Ballerup, CVR-nr. 78040017, som laveste koncern og i koncernregnskabet for Sampo plc, Helsinki, Finland, som højeste koncern.

---

#### Note 8. Kortfristet kapitalberedskab

Rådhuskontorerne ApS' moderselskab, Topdanmark Livsforsikring A/S har historisk, og vil også fremadrettet sikre tilstrækkelig kortsigtet likviditet i selskabet.

---

#### Note 9. 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.

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

0

14.478