

# RÅDHUSBO ApS

Nordre Byvej 32  
2680 Solrød Strand

Årsrapport  
1. december 2017 - 30. november 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**03/05/2019**

---

**Kjeld Tyllesen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomheden

RÅDHUSBO ApS

Nordre Byvej 32

2680 Solrød Strand

Telefonnummer: 40523672

CVR-nr: 31593387

Regnskabsår: 01/12/2017 - 30/11/2018

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning, køb og salg af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 967.210. Resultat anses for tilfredsstillende

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 37.347.031 og en egenkapital på kr. 7.611.354.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

## Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

## Den forventede udvikling i regnskabsåret 2017/2018

Det forventes at selskabet vil generere et overskud.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, som tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån mv.

### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

Årets skat, som 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Årets aktuelle skat er afsat med 22%.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Opskrivning af ejendomme sker i henhold til realkreditinstitutters vurderinger foretaget i belåningsøjemed.

Aktiver med en kostpris på under 13.500 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Debitorerne måles til kostpris. Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted til nettorealisationsværdi.

### 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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

# Resultatopgørelse 1. dec. 2017 - 30. nov. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.646.354</b>	<b>1.546.333</b>
Personaleomkostninger .....		-95.484	-44.109
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.550.870</b>	<b>1.502.224</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-354.258	-409.928
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.196.612</b>	<b>1.092.296</b>
Skat af årets resultat .....	1	-229.402	-242.689
<b>Årets resultat .....</b>		<b>967.210</b>	<b>849.607</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....			0
Overført resultat .....		967.210	849.607
<b>I alt .....</b>		<b>967.210</b>	<b>849.607</b>



# Balance 30. november 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		33.742.805	28.666.529
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>33.742.805</b>	<b>28.666.529</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>33.742.805</b>	<b>28.666.529</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		222.259	282.763
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		3.038.220	1.226.017
Andre tilgodehavender .....		343.747	148.139
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.604.226</b>	<b>1.656.919</b>
Likvide beholdninger .....		0	189.714
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.604.226</b>	<b>1.846.633</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>37.347.031</b>	<b>30.513.162</b>

# Balance 30. november 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Andre reserver .....		5.990.187	5.990.187
Overført resultat .....		1.496.166	577.824
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>7.611.353</b>	<b>6.693.011</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.600.579	1.641.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.600.579</b>	<b>1.641.800</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		24.552.783	20.647.314
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>24.552.783</b>	<b>20.647.314</b>
Gæld til banker .....		841.928	303.079
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		26.842	46.078
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.430.403	39.971
Skyldig selskabsskat .....		308.723	38.100
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		747.501	822.323
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		226.919	281.486
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.582.316</b>	<b>1.531.037</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>28.135.099</b>	<b>22.178.351</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>37.347.031</b>	<b>30.513.162</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	-41.221	38.100
Ændring af udskudt skat	270.623	204.589
	<u>229.402</u>	<u>242.689</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	22.676.340
Årets tilgang	5.076.276
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>27.752.616</u></b>
Opskrivninger primo	5.990.189
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>5.990.189</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>33.742.805</u></b>

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017/18
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1