



HR REVISION  
www.hrrevision.dk

bp-revision  
www.bprevision.dk  
info@bprevision.dk  
sikkerpost@bprevision.dk

## RÅDHUSBO ApS

Kjeld Tyllesen  
Nordre Byvej 32  
2680 Solrød Strand

CVR-nr. 31593387

## Årsrapport

**01-12-2018 - 30-11-2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15-04-2020



Kjeld Tyllesen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-12-2018 - 30-11-2019 for RÅDHUSBO ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-11-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-12-2018 - 30-11-2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 26-03-2020

### Direktion



Kjeld Tyllesen  
Direktør

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i RÅDHUSBO ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for RÅDHUSBO ApS for regnskabsåret 01-12-2018 - 30-11-2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-11-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-12-2018 - 30-11-2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Klipinge, den 26-03-2020

**BP-revision ApS, registrerede revisorer**

**Godkendt revisionsfirma**

CVR-nr. 28842562



Bent Pedersen

Registreret revisor FSR

mne10769

RÅDHUSBO ApS



## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	RÅDHUSBO ApS Kjeld Tyllesen Nordre Byvej 32 2680 Solrød Strand
CVR-nr.	31593387
Stiftelsesdato	02-07-2008
Regnskabsår	01-12-2018 - 30-11-2019
<b>Direktion</b>	Kjeld Tyllesen, Direktør
<b>Revisor</b>	BP-revision ApS, registrerede revisorer Godkendt revisionsfirma Råmosevej 11A 4672 Klippinge
Hjemmeside	<a href="http://www.bp-revision.dk">www.bp-revision.dk</a>
CVR-nr.	28842562

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at opkøbe og udleje investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Der er ved beregningen anvendt et afkastkrav på 8% og værdien er fastansat til 36,6 mio. kr. Ved en afkastprocent 7,5% vil værdien af investeringsejendomme være ca. 39,1 mio. kr. og ved en afkastprocent på 8,5% være 34,3 mio. kr.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-12-2018 - 30-11-2019 udviser et resultat på kr. 1.250.299, og selskabets balance pr. 30-11-2019 udviser en balancesum på kr. 38.830.749, og en egenkapital på kr. 8.861.653.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for RÅDHUSBO ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i takt med leveringen af ydelsen.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter udgifter i forbindelse med ejendommenes drift.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.677.689</b>	<b>1.551.921</b>
Personaleomkostninger	1	-5.228	-95.484
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.672.461</b>	<b>1.456.437</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		49.520	0
Finansielle omkostninger	2	-481.517	-259.825
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.240.464</b>	<b>1.196.612</b>
Skat af årets resultat		9.835	-229.402
<b>Årets resultat</b>		<b>1.250.299</b>	<b>967.210</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.250.299	967.210
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.250.299</b>	<b>967.210</b>

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	36.619.111	33.742.805
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>36.619.111</b>	<b>33.742.805</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>36.619.111</b>	<b>33.742.805</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		125.174	566.006
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.043.525	1.607.817
Andre tilgodehavender		41.625	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.210.324</b>	<b>2.173.823</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.314</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.211.638</b>	<b>2.173.823</b>
<b>Aktiver</b>		<b>38.830.749</b>	<b>35.916.628</b>

## Balance 30. november 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	5	0	5.990.189
Overført resultat	6	8.736.653	1.496.164
<b>Egenkapital</b>		<b>8.861.653</b>	<b>7.611.353</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.317.842	1.600.579
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.317.842</b>	<b>1.600.579</b>
Gæld til kreditinstitutter		25.212.254	24.203.263
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>25.212.254</b>	<b>24.203.263</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		275.200	349.520
Gæld til banker		1.917.360	841.928
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	26.842
Gæld til tilknyttede virksomheder		58.500	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		360.307	329.924
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	226.919
Deposita		797.633	726.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.439.000</b>	<b>2.501.433</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.651.254</b>	<b>26.704.696</b>
<b>Passiver</b>		<b>38.830.749</b>	<b>35.916.628</b>
Efterfølgende begivenheder, information om COVID-19	8		
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	66.268
Andre omkostninger til social sikring	5.228	328
Andre personaleomkostninger	0	28.888
	<u>5.228</u>	<u>95.484</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.875	0
Andre finansielle omkostninger	479.642	259.825
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<u>481.517</u>	<u>259.825</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	27.752.616	22.676.340
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.876.306	5.076.276
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>30.628.922</u>	<u>27.752.616</u>
Opskrivninger primo	5.990.189	5.990.189
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>5.990.189</u>	<u>5.990.189</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>36.619.111</u>	<u>33.742.805</u>
Den offentlige vurdering udgør pr. 1 oktober 2019 kr. 26.656.000.		
Selskabet indregner sine ejendomme til dagsværdi. Ejendommene er indregnet til estimeret dagsværdi på 36,6 mio. kr.		
Ledelsen vurderer på baggrund af normaliseret driftsresultat på 2.929 t. kr. uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, svarende til et afkast på 8% (8% i 2017/18), at værdien på 36,6 mio. kr. (33,7 mio. kr. i 2017/18) er et korrekt udtryk for markedsværdien.		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Saldo primo	5.990.189	5.990.189
Overført til overført resultat	-5.990.189	0
<b>Saldo ultimo</b>	<u>0</u>	<u>5.990.189</u>

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>6. Overført resultat</b>		
Saldo primo	1.496.165	528.954
Årets tilgang	1.250.299	967.210
Opskrivninger overført	5.990.189	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>8.736.653</b>	<b>1.496.164</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	25.212.254	275.200	24.056.857
	<b>25.212.254</b>	<b>275.200</b>	<b>24.056.857</b>

## 8. Efterfølgende begivenheder, information om COVID-19

Som det er regnskabslæseren bekendt, er der som følge af Corona Virus foretaget mange begrænsninger i virksomhedernes mulighed for almindelig drift.

Virksomheden HAR hånd om coronavirus. Virksomheden er fortsat i drift, og ansøger løbende om de mulige kompensationsmuligheder som det Danske Folketing har vedtaget.

Årsrapporten aflægges som følge heraf efter princippet om fortsat drift.

## 9. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

## 10. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, samt for kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 0 t.kr. pr. 30/11-2019. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**Noter**

2018/19

2017/18

**11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger på kr. 31.603.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 36.619.112.

Til sikkerhed for gæld til Møns Bank er der udstedt ejerpantebrev på kr. 4.600.000, med sikkerhed i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 22.577.862.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger er der udstedt pantebrev på kr. 46.000, med sikkerhed i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 10.512.712.

Der er udstedt pantebrev på kr. 2.412.000, med sikkerhed i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.971.462.