

RÅDHUSBO ApS

Kjeld Tyllesen
Nordre Byvej 32
2680 Solrød Strand

CVR-nr. 31593387

Årsrapport

01-12-2019 - 30-11-2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19-04-2021

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 01-12-2019 - 30-11-2020 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. 30-11-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-12-2019 - 30-11-2020.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 18-03-2021

Direktion

Kjeld Tyllesen
Direktør

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i RÅDHUSBO ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for RÅDHUSBO ApS for regnskabsåret 01-12-2019 - 30-11-2020, 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. 30-11-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-12-2019 - 30-11-2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Klippinge, den 18-03-2021

BP-revision ApS, registrerede revisorer

Godkendt revisionsfirma

CVR-nr. 28842562

Bent Pedersen

Registreret revisor

mne10769

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	RÅDHUSBO ApS Kjeld Tyllesen Nordre Byvej 32 2680 Solrød Strand
CVR-nr.	31593387
Stiftelsesdato	02-07-2008
Regnskabsår	01-12-2019 - 30-11-2020
Direktion	Kjeld Tyllesen, Direktør
Revisor	BP-revision ApS, registrerede revisorer Godkendt revisionsfirma Råmosevej 11A 4672 Klippinge
Hjemmeside	www.bp-revision.dk
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. 39,2 mio. kr. og ved en afkastprocent på 8,5% være 34,4 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-12-2019 - 30-11-2020 udviser et resultat på kr. 379.668, og selskabets balance pr. 30-11-2020 udviser en balancesum på kr. 36.801.377, og en egenkapital på kr. 9.241.318.

Udbruddet af COVID-19 virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder for at være tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for RÅDHUSBO ApS for 2019/20 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, omkostninger til ejendommenes drift 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 og bildrift.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

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 acontoskatte.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		1.166.256	1.677.689
Personaleomkostninger	1	-69.782	-5.228
Driftsresultat		1.096.474	1.672.461
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		6.449	49.520
Finansielle omkostninger		-615.988	-481.517
Resultat før skat		486.935	1.240.464
Skat af årets resultat		-107.267	9.835
Årets resultat		379.668	1.250.299
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		379.668	1.250.299
Resultatdisponering		379.668	1.250.299

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	36.619.111	36.619.111
Materielle anlægsaktiver		36.619.111	36.619.111
Anlægsaktiver		36.619.111	36.619.111
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		103.574	125.174
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.920	2.043.525
Andre tilgodehavender		38.741	41.625
Periodeafgrænsningsposter		23.958	0
Tilgodehavender		182.193	2.210.324
Likvide beholdninger		73	1.314
Omsætningsaktiver		182.266	2.211.638
Aktiver		36.801.377	38.830.749

Balance 30. november 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	9.116.318	8.736.653
Egenkapital		9.241.318	8.861.653
Hensættelser til udskudt skat		1.323.113	1.317.842
Hensatte forpligtelser		1.323.113	1.317.842
Gæld til kreditinstitutter		22.509.250	25.212.254
Langfristede gældsforpligtelser	5	22.509.250	25.212.254
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		457.200	275.200
Gæld til banker		2.166.970	1.917.360
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.750	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		184.480	58.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		178.122	360.307
Deposita		726.174	797.633
Kortfristede gældsforpligtelser		3.727.696	3.439.000
Gældsforpligtelser		26.236.946	28.651.254
Passiver		36.801.377	38.830.749
Information om Covid-19	6		
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2019/20	2018/19	
1. Personalemkostninger			
Lønninger	61.816	0	
Andre omkostninger til social sikring	684	5.228	
Andre personaleomkostninger	7.282	0	
Personaleomkostninger i alt	69.782	5.228	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	0	
2. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	30.628.922	27.752.616	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	2.876.306	
Kostpris ultimo	30.628.922	30.628.922	
Opskrivninger primo	5.990.189	5.990.189	
Opskrivninger ultimo	5.990.189	5.990.189	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.619.111	36.619.111	
Den offentlige vurdering udgør pr. 1 oktober 2019 kr. 25.756.000.			
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 3.000 t. kr. uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, svarende til et afkast på 8% (8% i 2018/19), at værdien på 36,6 mio. kr. (36,6 mio. kr. i 2018/19) er et korrekt udtryk for markedsværdien.			
3. Virksomhedskapital			
Saldo primo	125.000	125.000	
Saldo ultimo	125.000	125.000	
4. Overført resultat			
Saldo primo	8.736.650	1.496.165	
Årets tilgang	379.668	1.250.299	
Opskrivninger overført	0	5.990.189	
Saldo ultimo	9.116.318	8.736.653	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	22.509.250	457.200	20.534.800
	22.509.250	457.200	20.534.800

6. 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 vil ansøge løbende om de mulige kompensationsmuligheder som det Danske Folketing har vedtaget såfremt at det er relevant.

Årsrapporten aflægges som følge heraf efter princippet om fortsat drift.

7. 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.

8. 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. 30/11-2020. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger på kr. 28.653.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 36.619.111.

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. 76.000 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. 4.500.000.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Navnet er skjult (CPR valideret)

Direktør

På vegne af: bp-revision

Serienummer: PID:9208-2002-2-092983657675

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-04-26 10:59:04Z

NEM ID 

Bent Pedersen (CVR valideret)

Registreret revisor

På vegne af: BP-Revision ApS

Serienummer: CVR:28842562-RID:30586993

IP: 185.152.xxx.xxx

2021-04-26 11:48:15Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Dirigent

På vegne af: bp-revision

Serienummer: PID:9208-2002-2-092983657675

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-04-26 11:56:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AVEB7-OKVM2-Y8CXY-GJKSY-TDKFA-W3W0P

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>