

RÅDHUSBO ApS

Kjeld Tyllesen
Nordre Byvej 32
2680 Solrød Strand

CVR-nr. 31593387

Årsrapport

01-12-2021 - 30-11-2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 07-06-2023

Kjeld Tyllesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	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 01-12-2021 - 30-11-2022 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. 30-11-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-12-2021 - 30-11-2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 10-05-2023

Direktion

Kjeld Tyllesen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i RÅDHUSBO ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RÅDHUSBO ApS for regnskabsåret 01-12-2021 - 30-11-2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Strøby, den 10-05-2023

bp-revision ApS, registrerede revisorer

godkendt revisionsfirma

CVR-nr. 28842562

Peter Holm

Registreret revisor

mne11735

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	RÅDHUSBO ApS Kjeld Tyllesen Nordre Byvej 32 2680 Solrød Strand
E-mail	kjeld@tyllesen.dk
CVR-nr.	31593387
Stiftelsesdato	02-07-2008
Regnskabsår	01-12-2021 - 30-11-2022
Direktion	Kjeld Tyllesen, Direktør
Revisor	bp-revision ApS, registrerede revisorer godkendt revisionsfirma Strøby Bygade 58 4671 Strøby
Telefon	42 92 70 08
E-mail	peter@hrrevision.dk
Hjemmeside	www.hrrevision.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 39,4 mio. kr. Ved en afkastprocent på 7,5% vil værdien af investeringsejendomme være ca. 42,1 mio. kr. og ved en afkastprocent på 8,5% være 36,9 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-12-2021 - 30-11-2022 udviser et resultat på kr. 3.959.974, og selskabets balance pr. 30-11-2022 udviser en balancesum på kr. 40.327.417, og en egenkapital på kr. 13.215.031.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for RÅDHUSBO ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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, herunder 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, der 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 råvarer og hjælpematerialer 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.

Anvendt regnskabspraksis

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).

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 investeringsjendommenes 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, 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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		1.465.836	818.600
Personaleomkostninger	1	-479.109	-238.083
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.155.000	0
Driftsresultat		2.141.727	580.517
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.494	650
Finansielle indtægter		3.537.640	0
Finansielle omkostninger	2	-603.971	-563.552
Resultat før skat		5.076.890	17.615
Skat af årets resultat		-1.116.916	-3.875
Årets resultat		3.959.974	13.740
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.959.974	13.740
		3.959.974	13.740

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		39.353.692	38.198.692
Materielle anlægsaktiver		39.353.692	38.198.692
Anlægsaktiver		39.353.692	38.198.692
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		100.748	7.824
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.530	16.570
Andre tilgodehavender		126.839	28.945
Periodeafgrænsningsposter		0	14.375
Tilgodehavender		247.117	67.714
Likvide beholdninger		726.608	6.692
Omsætningsaktiver		973.725	74.406
Aktiver		40.327.417	38.273.098

Balance 30. november 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		13.090.031	9.130.057
Egenkapital		13.215.031	9.255.057
Hensættelser til udskudt skat		2.294.694	1.321.004
Hensatte forpligtelser		2.294.694	1.321.004
Gæld til kreditinstitutter		22.601.831	22.014.488
Langfristede gældsforpligtelser	3	22.601.831	22.014.488
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		529.500	454.700
Gæld til banker		0	3.721.096
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.875	12.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		497.730	590.310
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		159.279	117.569
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		103.260	54.700
Deposita		910.217	731.974
Kortfristede gældsforpligtelser		2.215.861	5.682.549
Gældsforpligtelser		24.817.692	27.697.037
Passiver		40.327.417	38.273.098
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2021/22	2020/21
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	409.008	136.008
Andre omkostninger til social sikring	13.200	8.439
Andre personaleomkostninger	56.901	93.636
Personaleomkostninger i alt	479.109	238.083

Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
-----------------------------------	---	---

2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	27.246	22.587
Andre finansielle omkostninger	576.725	540.965
Finansielle omkostninger i alt	603.971	563.552

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	22.601.831	529.500	20.499.200
	22.601.831	529.500	20.499.200

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Hinbjerghus Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger på kr. 28.127.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 39.1353.685.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebrev på kr. 3.100.000 med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 25.312.436.

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. 12.331.794.

Der er udstedt pantebrev på kr. 2.412.000 med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.500.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kjeld Tyllesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kjeld Bonnerup Tyllesen

Direktør

På vegne af Rådhusbo ApS

ID: 8f8a9d79-e09c-4bac-ac61-4fdd052bdb3e

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 14:06:10

Underskrevet med MitID



Peter Holm

Navnet returneret af dansk NemID var:

Peter Holm

Registreret revisor

På vegne af BP-revision ApS

ID: 54401066

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 15:11:17

Underskrevet med NemID

NEM ID

Kjeld Tyllesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kjeld Bonnerup Tyllesen

Dirigent

På vegne af Rådhusbo ApS

ID: 8f8a9d79-e09c-4bac-ac61-4fdd052bdb3e

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 17:31:58

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 7f9173zhJqj250157462

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.