

RÅDHUSBO ApS

Kjeld Tyllesen
Nordre Byvej 32
2680 Solrød Strand

CVR-nr. 31593387

Årsrapport 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23-05-2024

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 01-12-2022 - 30-11-2023 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. 30-11-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-12-2022 - 30-11-2023.

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 13-05-2024

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 01-12-2022 - 30-11-2023 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 13-05-2024

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	01-12-2022 - 30-11-2023
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 01-12-2022 - 30-11-2023 udviser et resultat på kr. 488.528, og selskabets balance pr. 30-11-2023 udviser en balancesum på kr. 43.063.743, og en egenkapital på kr. 13.703.557.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for RÅDHUSBO ApS for 2022/23 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 acontoskatter.

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		1.734.042	1.465.836
Personaleomkostninger	1	-5.838	-479.109
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	1.155.000
Driftsresultat		1.728.204	2.141.727
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		30.767	1.494
Finansielle indtægter	2	3.584	3.537.640
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	-27.246
Andre finansielle omkostninger		-1.136.237	-576.725
Resultat før skat		626.318	5.076.890
Skat af årets resultat		-137.790	-1.116.916
Årets resultat		488.528	3.959.974
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		488.528	3.959.974
		488.528	3.959.974

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		39.431.299	39.353.692
Materielle anlægsaktiver		39.431.299	39.353.692
Anlægsaktiver		39.431.299	39.353.692
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		60.784	100.748
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.498.960	19.530
Andre tilgodehavender		0	126.839
Tilgodehavender		3.559.744	247.117
Likvide beholdninger		72.700	726.608
Omsætningsaktiver		3.632.444	973.725
Aktiver		43.063.743	40.327.417

Balance 30. november 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		13.578.557	13.090.031
Egenkapital		13.703.557	13.215.031
Hensættelser til udskudt skat		1.571.942	2.294.694
Hensatte forpligtelser		1.571.942	2.294.694
Gæld til kreditinstitutter		25.039.944	22.601.831
Langfristede gældsforpligtelser	3	25.039.944	22.601.831
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		382.100	529.500
Gæld til banker		444.080	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.875	15.875
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	497.730
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.006.317	159.279
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	103.260
Deposita		899.928	910.217
Kortfristede gældsforpligtelser		2.748.300	2.215.861
Gældsforpligtelser		27.788.244	24.817.692
Passiver		43.063.743	40.327.417
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2022/23	2021/22	
1. Personaleomkostninger			
Lønninger	0	409.008	
Andre omkostninger til social sikring	2.458	13.200	
Andre personaleomkostninger	3.380	56.901	
Personaleomkostninger i alt	5.838	479.109	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	1	
2. Andre finansielle indtægter			
Renteindtægt mellemregning Hinbjerghus ApS	30.767	0	
Renteindtægt mellemregning Danlux Huse ApS	0	940	
Renteindtægt, mellemregning Hinbjerghus Holding	0	554	
Kursgevinst omlægning realkreditlån	0	3.537.640	
Renteindtægt bank	3.584	0	
Andre finansielle indtægter i alt	34.351	3.539.134	
3. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	25.039.944	382.100	23.320.000
	25.039.944	382.100	23.320.000

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 og ejerpantebreve er der givet pant i grunde og bygninger på kr. 30.266.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 39.431.299.