

Årsrapport for 2018

RÅDMANDSGADE 36 ApS
Østbanegade 21, st. th.
2100 København Ø
CVR-nr. 35 40 74 99

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019



Marianne Kjær Stolt
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
1. januar - 31. december 2018	
Balance 31. december 2018	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for RÅDMANDSGADE 36 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

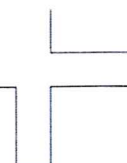
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2019

Direktion


Marianne Kjær Stolt
direktør



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i RÅDMANDSGADE 36 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RÅDMANDSGADE 36 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

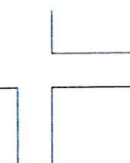


Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København Ø, den 31. maj 2019

Hartzberg+
statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 17 25 09 81


Hans Peter Hartzberg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24818



Selskabsoplysninger

Selskabet	RÅDMANDSGADE 36 ApS Østbanegade 21, st. th. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 35 40 74 99
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Stiftet: 1. august 2013
	Hjemsted: København
Direktion	Marianne Kjær Stolt, direktør
Revision	Hartzberg+ statsautoriseret revisionsvirksomhed Øster Allé 56, 1. 2100 København Ø



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte, at udvikle, eje, købe, sælge og udleje fast ejendom samt hermed forbundne aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 157.559, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 12.398.333.

Ejendommen er i 2018 færdiggjort. I forbindelse med at Rådmandsgade 36 ApS har skiftet ejer indestår den tidligere ejer for at selskabet modtager lejekompensation for de lejemål der ikke er udlejet i 18 måneder efter overdragelsesdatoen.

Finansiering

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Driftsmæssige risici

Værdiansættelse af ejendommen er behæftet med følsomhed overfor ændringer i afkastkrav og den generelle situation på ejendomsmarkedet. Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på en afkastmodel. Der henvises til regnskabsnote herom.

Renterisici

Selskabet rentebærende nettogæld med især kreditinstitutter, hvor renten på noget af gælden er forhandlet til en 5 års fast rente, udgør et væsentlig beløb. Ændringer i renteniveauet vil have effekt på indtjeningen.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		617.630	-159.228
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.183.774	7.426.698
Resultat før finansielle poster		1.801.404	7.267.470
Finansielle indtægter		0	101.268
Finansielle omkostninger	1	-498.355	-36.838
Resultat før skat		1.303.049	7.331.900
Skat af årets resultat	2	-1.145.490	-1.579.549
Årets resultat		157.559	5.752.351
Overført resultat		157.559	5.752.351
		157.559	5.752.351

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	44.499.800	30.000.000
Materielle anlægsaktiver		44.499.800	30.000.000
Anlægsaktiver i alt		44.499.800	30.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.119.516	10.454.689
Andre tilgodehavender		12.520	150.000
Selskabsskat		0	54.325
Tilgodehavender		5.132.036	10.659.014
Likvide beholdninger		235.187	0
Omsætningsaktiver i alt		5.367.223	10.659.014
Aktiver i alt		49.867.023	40.659.014

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		90.000	90.000
Overført resultat		12.308.333	12.150.774
Egenkapital	4	12.398.333	12.240.774
Hensættelse til udskudt skat		2.715.171	1.633.874
Hensatte forpligtelser i alt		2.715.171	1.633.874
Gæld til realkreditinstitutter		31.602.664	0
Deposita og modtagne forudbetalinger fra kunder		515.100	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	32.117.764	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	397.336	24.742.868
Leverandører af varer og tjenesteydelser		603.022	2.041.498
Skyldigt sambeskatningsbidrag		75.174	0
Anden gæld		1.560.223	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.635.755	26.784.366
Gældsforpligtelser i alt		34.753.519	26.784.366
Passiver i alt		49.867.023	40.659.014
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	161.436	0
Andre finansielle omkostninger	336.919	36.838
	498.355	36.838
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	64.193	1.579.549
Årets udskudte skat	1.081.297	0
	1.145.490	1.579.549
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018		18.675.769
Tilgang i årets løb		13.316.026
Kostpris 31. december 2018		31.991.795
Værdireguleringer 1. januar 2018		11.324.231
Årets værdireguleringer		1.183.774
Værdireguleringer 31. december 2018		12.508.005
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		44.499.800

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Beregningen tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Den normale indtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Afkastprocenten er fastsat til 4,36%.

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	90.000	12.150.774	12.240.774
Årets resultat	0	157.559	157.559
Egenkapital 31. december 2018	90.000	12.308.333	12.398.333

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	31.602.664	397.336	29.962.598
Deposita og modtagne forudbetalinger fra kunder	0	515.100	0	0
	0	32.117.764	397.336	29.962.598

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskat for indkomståret 2018 samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling efter den 30. juni 2018.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter givet pant i selskabets ejendom til en værdi af kr. 44.499.800.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RÅDMANDSGADE 36 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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



Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, lejeindtægter og andre driftsindtægter med fradrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

I driftsomkostninger indregnes ejendomsskatter, ejendomsforsikringer samt vedligeholdelseskostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaleomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Der afskrives ikke på investeringssejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

