

## **Rådhusstorvet 4 ApS**

Spicas Alle 26  
2770 Kastrup

CVR.nr.: 36 70 83 87

### **ÅRSRAPPORT 2023**

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
15. april 2024

Henrik Homilius  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5.
Ledelsesberetning	7.
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023	8.
Balance pr. 31/12 2023	9.
Egenkapitalopgørelse	11.
Noter	12.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Rådhusstorvet 4 ApS  
Spicas Alle 26  
2770 Kastrup

CVR.nr.: 36 70 83 87

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

Stiftelsesdato: 10/4 2015

### Direktion

Henrik Homilius

### Revisor

DLBR Revision  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
Agro Food Park 13  
8200 Aarhus N

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Rådhusstorvet 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Selskabet har fravalgt revisionen for efterfølgende regnskabsår. Betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 15. april 2024

### Direktion

.....  
Henrik Homilius

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Rådhusstorvet 4 ApS

### Konklusion

Jeg har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rådhusstorvet 4 ApS for regnskabsåret 1/1 2023 - 31/12 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2023 - 31/12 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Jeg har udført min udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er min opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at jeg planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for min konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for min konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og jeg udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

Aarhus N, den 15. april 2024

DLBR Revision  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
(CVR.nr. 32451195)

Jens Faurholt  
Registreret revisor  
mne33755

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktivitet er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er væsentlig påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom og anses ikke for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023

Note	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.520.635</b>	<b>1.510.502</b>
2 Personaleomkostninger	0	0
3 Dagsværdiregulering investeringsejendomme	-2.100.000	-8.623.730
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>-579.365</b>	<b>-7.113.228</b>
Andre finansielle indtægter	431.370	0
Andre finansielle omkostninger	-887.583	-643.046
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-1.035.578</b>	<b>-7.756.274</b>
4 Skat af årets resultat	-236.676	698.766
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-1.272.254</b>	<b>-7.057.508</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-1.272.254	-7.057.508
<b>I ALT</b>	<b>-1.272.254</b>	<b>-7.057.508</b>



**Balance pr. 31/12 2023**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
3 Investeringsejendomme	<u>18.000.000</u>	<u>20.100.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.000.000</u></b>	<b><u>20.100.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>18.000.000</u></b>	<b><u>20.100.000</u></b>
Likvide beholdninger	<u>33.942</u>	<u>310.143</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>33.942</u></b>	<b><u>310.143</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>18.033.942</u></b>	<b><u>20.410.143</u></b>

**Balance pr. 31/12 2023**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-1.728.838	-3.939.648
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>-1.678.838</b>	<b>-3.889.648</b>
<b>5</b> Gæld til kreditinstitutter	<b>18.805.120</b>	<b>18.753.829</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.805.120</b>	<b>18.753.829</b>
<b>5</b> Kortfristet del af langfristet gæld	0	1.023.659
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.637	187.914
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	297.962	3.904.582
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.333	0
Skyldig selskabsskat	236.676	180.334
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	348.052	249.473
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>907.660</b>	<b>5.545.962</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>19.712.780</b>	<b>24.299.791</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>18.033.942</b>	<b>20.410.143</b>
<b>1</b> Going concern		
<b>6</b> Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
<b>7</b> Eventualforpligtelser		
<b>8</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
<b>9</b> Anvendt regnskabspraksis		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2023

	<u>1/1 2023</u>	<u>Overført i året</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2023</u>
Anpartskapital	50.000	0	0	0	50.000
Overført resultat	-3.939.648	3.483.064	0	-1.272.254	-1.728.838
	<b><u>-3.889.648</u></b>	<b><u>3.483.064</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-1.272.254</u></b>	<b><u>-1.678.838</u></b>

## NOTER

### Note 1 - Going concern

Selskabets anpartskapital er tabt. Moderselskabet er indstillet på at stille den fornødne likviditet til rådighed for det kommende års drift. På den baggrund aflægges selskabets ledelse årsregnskabet under forudsætningen om fortsat drift.

### Note 2 - Personaleomkostninger

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>

Der er ikke udbetalt løn i året.

### Note 3 - Investeringsejendomme

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum primo	24.680.098	24.591.368
Tilgang i året	0	88.730
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>24.680.098</u>	<u>24.680.098</u>
Dagsværdireguleringer primo	-4.580.098	4.043.632
Regulering til dagsværdi	-2.100.000	-8.623.730
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi	0	0
Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo	<u>-6.680.098</u>	<u>-4.580.098</u>
<b>Bogført værdi investeringsejendomme ultimo</b>	<u><b>18.000.000</b></u>	<u><b>20.100.000</b></u>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af mæglervurdering.

### Note 4 - Skat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	236.676	180.334
Regulering af udskudt skat	0	-879.100
	<u><b>236.676</b></u>	<u><b>-698.766</b></u>

### Note 5 - Anden langfristet gæld

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.000.000	0	18.000.000	18.000.000
Anden gæld	805.120	0	805.120	805.120
	<u><b>18.805.120</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>18.805.120</b></u>	<u><b>18.805.120</b></u>

## NOTER

### Note 6 - Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme, erhverv	18.000.000	0	2.100.000
	<b>18.000.000</b>	<b>0</b>	<b>2.100.000</b>

### Note 7 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Henrik Homilius Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

### Note 8 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### Note 9 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

## NOTER

samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes med den leje der vedrører regnskabsåret.

#### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

#### Finansielle poster

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

## NOTER

### Skat

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

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

### BALANCEN

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved indhentelse af mæglervurderinger

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den

## NOTER

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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### **Sambeskatning**

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.