

---

# ***Rådhuspassagen ApS***

Rådhuspladsen 7, 2. th., 4200 Slagelse

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 37 50 11 07

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 22/01 2019

Boye Bring  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 22. januar 2019

## Direktion

Boye Bring  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Rådhuspassagen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rådhuspassagen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Slagelse, den 22. januar 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Rådhuspassagen ApS  
Rådhuspladsen 7, 2. th.  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 37 50 11 07  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Slagelse

### Direktion

Boye Bring

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

### Advokat

Advokathuset Slagelse  
Rådhuspladsen 7, 1.  
4200 Slagelse

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Rådhuspassagen ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Administration og udlejning af egen ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 1.139.370, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 2.942.158.

## Usikkerhed ved indregning og måling

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

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>2.690.756</b>	<b>2.619.373</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.690.756</b>	<b>2.619.373</b>
Personaleomkostninger	1	-140.500	-133.600
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-33.832	-33.832
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.516.424</b>	<b>2.451.941</b>
Finansielle indtægter	3	149.399	779.352
Finansielle omkostninger	4	-1.203.029	-396.921
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.462.794</b>	<b>2.834.372</b>
Skat af årets resultat	5	-323.424	-623.114
<b>Årets resultat</b>		<b>1.139.370</b>	<b>2.211.258</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	10.304.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	750.000
Overført resultat	1.139.370	-8.842.742
	<b>1.139.370</b>	<b>2.211.258</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		33.500.000	33.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		95.662	129.494
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>33.595.662</b>	<b>33.629.494</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>33.595.662</b>	<b>33.629.494</b>
Andre tilgodehavender		5.079	405.347
Periodeafgrænsningsposter		22.774	27.301
<b>Tilgodehavender</b>		<b>27.853</b>	<b>432.648</b>
<b>Værdipapirer</b>	6	<b>4.636.021</b>	<b>5.389.917</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.689.922</b>	<b>694.688</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.353.796</b>	<b>6.517.253</b>
<b>Aktiver</b>		<b>39.949.458</b>	<b>40.146.747</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		83.333	83.333
Overført resultat		2.858.825	1.719.456
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	750.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.942.158</b>	<b>2.552.789</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.734.000	3.645.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.734.000</b>	<b>3.645.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.003.809	24.585.365
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.845.397	5.343.050
Anden gæld		1.933.757	2.502.595
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>31.782.963</b>	<b>32.431.010</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	550.000	500.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	41.521	0
Selskabsskat		228.319	541.226
Deposita		492.971	447.421
Anden gæld	7	177.526	29.301
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.490.337</b>	<b>1.517.948</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.273.300</b>	<b>33.948.958</b>
<b>Passiver</b>		<b>39.949.458</b>	<b>40.146.747</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital DKK	Overkurs ved emission DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
<b>2018</b>					
Egenkapital 1. januar	83.333	0	1.719.455	750.000	2.552.788
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-750.000	-750.000
Årets resultat	0	0	1.139.370	0	1.139.370
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>83.333</b>	<b>0</b>	<b>2.858.825</b>	<b>0</b>	<b>2.942.158</b>
<b>2017</b>					
Egenkapital 1. januar	50.000	0	9.845.531	1.400.000	11.295.531
Kontant kapitalforhøjelse	33.333	716.667	0	0	750.000
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.400.000	-1.400.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-10.304.000	0	-10.304.000
Årets resultat	0	0	1.461.258	750.000	2.211.258
Overført fra overkurs ved emission	0	-716.667	716.667	0	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>83.333</b>	<b>0</b>	<b>1.719.456</b>	<b>750.000</b>	<b>2.552.789</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>140.500</u>	<u>133.600</u>
	<b>140.500</b>	<b>133.600</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>33.832</u>	<u>33.832</u>
	<b>33.832</b>	<b>33.832</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>149.399</u>	<u>779.352</u>
	<b>149.399</b>	<b>779.352</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	239.675	47.430
Andre finansielle omkostninger	<u>963.354</u>	<u>349.491</u>
	<b>1.203.029</b>	<b>396.921</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	233.860	532.114
Årets udskudte skat	89.000	91.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>564</u>	<u>0</u>
	<b>323.424</b>	<b>623.114</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>6 Værdipapirer</b>		
Aktier	1.088.509	1.431.114
Obligationer	3.547.512	3.876.804
Gældsbreve	0	81.999
	<b>4.636.021</b>	<b>5.389.917</b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	24.003.809	24.585.365
Langfristet del	24.003.809	24.585.365
Inden for 1 år	550.000	500.000
	<b>24.553.809</b>	<b>25.085.365</b>

### Gæld til tilknyttede virksomheder

Mellem 1 og 5 år	5.845.397	5.343.050
Langfristet del	5.845.397	5.343.050
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	41.521	0
	<b>5.886.918</b>	<b>5.343.050</b>

### Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	1.933.757	2.502.595
Langfristet del	1.933.757	2.502.595
Øvrig kortfristet gæld	177.526	29.301
	<b>2.111.283</b>	<b>2.531.896</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps.

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på 60 måneder. I aftalerne byttes en rente på CIBOR 3M med en fast rente på 3,73% på lån med en hovedstol på DKK 6.000.000 og på 3,79% på et lån med en hovedstol på DKK 12.500.000. Renteswappene er indgået for hele lånenes restløbetid på h.h.v. 12½ og 13 år. Dagsværdien af renteswappene udgør på balancedagen DKK 1.933.757, som er indregnet under langfristet gæld.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	33.500.000	33.500.000

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for B. Bring Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rådhuspassagen ApS for 2018 er udarbejdet 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.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendom samt kontorhold mv.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

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

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Investerings ejendomme måles til dagsværdi.

Opgørelse af dagsværdi gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiændringer af aktiverne. Såfremt dette er tilfældet føres regulering heraf, direkte over egenkapitalen.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende renter.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.