

---

# ***Rådhuspassagen ApS***

Rådhuspladsen 7, 2. th., 4200 Slagelse

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 37 50 11 07

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 9 /4 2018

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 9. april 2018

## 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 2017 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 9. april 2018

**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 2017 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 2017 udviser et overskud på DKK 2.211.258, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 2.552.789.

## 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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017 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	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.619.373</b>	<b>2.628.972</b>
Personaleomkostninger	1	-133.600	-133.600
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-33.832	-10.135
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.451.941</b>	<b>2.485.237</b>
Finansielle indtægter	3	779.352	329.000
Finansielle omkostninger	4	-396.921	-934.063
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.834.372</b>	<b>1.880.174</b>
Skat af årets resultat	5	-623.114	-413.823
<b>Årets resultat</b>		<b>2.211.258</b>	<b>1.466.351</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	10.304.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	750.000	1.400.000
Overført resultat	-8.842.742	66.351
	<b>2.211.258</b>	<b>1.466.351</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		33.500.000	33.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		129.494	23.326
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>33.629.494</b>	<b>33.523.326</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>33.629.494</b>	<b>33.523.326</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	14.642
Andre tilgodehavender		405.347	1.795.555
Periodeafgrænsningsposter		27.301	71.698
<b>Tilgodehavender</b>		<b>432.648</b>	<b>1.881.895</b>
<b>Værdipapirer</b>	6	<b>5.389.917</b>	<b>6.150.344</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>694.688</b>	<b>2.542.425</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.517.253</b>	<b>10.574.664</b>
<b>Aktiver</b>		<b>40.146.747</b>	<b>44.097.990</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		83.333	50.000
Overført resultat		1.719.456	9.845.531
Foreslået udbytte for regnskabsåret		750.000	1.400.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.552.789</b>	<b>11.295.531</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.645.000	3.554.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.645.000</b>	<b>3.554.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.585.365	25.089.385
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.343.050	0
Anden gæld		2.502.595	3.179.271
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>32.431.010</b>	<b>28.268.656</b>
Gæld til realkreditinstitutter		500.000	500.000
Selskabsskat		541.226	21.683
Deposita		447.421	439.620
Anden gæld		29.301	18.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.517.948</b>	<b>979.803</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.948.958</b>	<b>29.248.459</b>
<b>Passiver</b>		<b>40.146.747</b>	<b>44.097.990</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
<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>
<b>2016</b>					
Egenkapital 1. januar	0	0	0	0	0
Apportindskud af nettoaktiver	50.000	9.779.180	0	0	9.829.180
Årets resultat	0	0	66.351	1.400.000	1.466.351
Overført fra overkurs ved emission	0	-9.779.180	9.779.180	0	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>9.845.531</b>	<b>1.400.000</b>	<b>11.295.531</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>133.600</u>	<u>133.600</u>
	<b>133.600</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>10.135</u>
	<b>33.832</b>	<b>10.135</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	222
Andre finansielle indtægter	<u>779.352</u>	<u>328.778</u>
	<b>779.352</b>	<b>329.000</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	47.430	0
Andre finansielle omkostninger	<u>349.491</u>	<u>934.063</u>
	<b>396.921</b>	<b>934.063</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	532.114	323.752
Årets udskudte skat	<u>91.000</u>	<u>90.071</u>
	<b>623.114</b>	<b>413.823</b>

## Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>6 Værdipapirer</b>		
Aktier	1.431.114	2.119.797
Obligationer	3.876.804	3.807.158
Gældsbreve	81.999	223.389
	<b>5.389.917</b>	<b>6.150.344</b>

### 7 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. 13½ og 14 år. Dagsværdien af renteswappene udgør på balancedagen DKK 2.502.595, som er indregnet under langfristet gæld.

### 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

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

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rådhuspassagen ApS for 2017 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 2017 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

## 9 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**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige 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 måles til dagsværdi.

Opgørelse af dagsværdi gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiændringer af

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 13.200 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.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende renter.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 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.

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.

### 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.



## Noter til årsregnskabet

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominel værdi.