

---

# ***Rådhuspassagen ApS***

Rådhuspladsen 7, 2. th., 4200 Slagelse

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 37 50 11 07

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/3 2020

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

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 23. marts 2020

## 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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 IESBA's etiske 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.

Ringsted, den 23. marts 2020

**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  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

### Advokat

Advokathuset Slagelse  
Rådhuspladsen 7, 1.  
4200 Slagelse

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Rådhuspassagen ApS for 2019 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 2019 udviser et overskud på DKK 1.686.982, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 4.629.140.

## 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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2019 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	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>2.431.990</b>	<b>2.690.756</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.431.990</b>	<b>2.690.756</b>
Personaleomkostninger	1	-145.500	-140.500
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-33.832	-33.832
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.252.658</b>	<b>2.516.424</b>
Finansielle indtægter	3	644.124	149.399
Finansielle omkostninger	4	-733.990	-1.203.029
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.162.792</b>	<b>1.462.794</b>
Skat af årets resultat	5	-475.810	-323.424
<b>Årets resultat</b>		<b>1.686.982</b>	<b>1.139.370</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.686.982	1.139.370
		<b>1.686.982</b>	<b>1.139.370</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		33.500.000	33.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		61.830	95.662
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>33.561.830</b>	<b>33.595.662</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>33.561.830</b>	<b>33.595.662</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.786	0
Andre tilgodehavender		0	5.079
Periodeafgrænsningsposter		15.400	22.774
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.186</b>	<b>27.853</b>
<b>Værdipapirer</b>	6	<b>3.114.630</b>	<b>4.636.021</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>219.475</b>	<b>1.689.922</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.352.291</b>	<b>6.353.796</b>
<b>Aktiver</b>		<b>36.914.121</b>	<b>39.949.458</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		83.333	83.333
Overført resultat		4.545.807	2.858.825
<b>Egenkapital</b>	7	<b>4.629.140</b>	<b>2.942.158</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.821.114	3.734.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.821.114</b>	<b>3.734.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.600.248	24.003.809
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.616.335	5.845.397
Anden gæld		1.279.763	1.933.757
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>26.496.346</b>	<b>31.782.963</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	705.000	550.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	43.182	41.521
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.433	0
Selskabsskat		383.045	228.319
Deposita		521.035	492.971
Anden gæld	8	312.826	177.526
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.967.521</b>	<b>1.490.337</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.463.867</b>	<b>33.273.300</b>
<b>Passiver</b>		<b>36.914.121</b>	<b>39.949.458</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>145.500</u>	<u>140.500</u>
	<b>145.500</b>	<b>140.500</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>644.124</u>	<u>149.399</u>
	<b>644.124</b>	<b>149.399</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	145.324	239.675
Andre finansielle omkostninger	<u>588.666</u>	<u>963.354</u>
	<b>733.990</b>	<b>1.203.029</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	388.696	233.860
Årets udskudte skat	87.114	89.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>564</u>
	<b>475.810</b>	<b>323.424</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>6 Værdipapirer</b>		
Aktier	1.400.750	1.088.509
Obligationer	1.713.880	3.547.512
	<b>3.114.630</b>	<b>4.636.021</b>

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>2019</b>				
Egenkapital 1. januar	83.333	2.858.825	0	2.942.158
Årets resultat	0	1.686.982	0	1.686.982
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>83.333</b>	<b>4.545.807</b>	<b>0</b>	<b>4.629.140</b>
<b>2018</b>				
Egenkapital 1. januar	83.333	1.719.455	750.000	2.552.788
Betalt ordinært udbytte	0	0	-750.000	-750.000
Årets resultat	0	1.139.370	0	1.139.370
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>83.333</b>	<b>2.858.825</b>	<b>0</b>	<b>2.942.158</b>

## 8 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	23.600.248	24.003.809
Langfristet del	23.600.248	24.003.809
Inden for 1 år	705.000	550.000
	<b>24.305.248</b>	<b>24.553.809</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.616.335	5.845.397
Langfristet del	1.616.335	5.845.397
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	43.182	41.521
	<b>1.659.517</b>	<b>5.886.918</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.279.763	1.933.757
Langfristet del	1.279.763	1.933.757
Øvrig kortfristet gæld	312.826	177.526
	<b>1.592.589</b>	<b>2.111.283</b>

## 9 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 oprindelig 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 har en restløbetid på h.h.v. 18 og 21 måneder. Dagsværdien af renteswappene udgør på balancedagen DKK 1.279.763, som er indregnet under langfristet gæld.

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>10 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

# Noter til årsregnskabet

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### 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

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rådhuspassagen ApS for 2019 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 2019 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

## 11 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**

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

### **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 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

## 11 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 13.800 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

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal 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

## 11 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.