
Rådhuspassagen ApS

Rådhuspladsen 7, 2. th., 4200 Slagelse

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 37 50 11 07

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 12/5 2023

Boye Bring
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 12. maj 2023

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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 12. maj 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

Selskabsoplysninger

Selskabet	Rådhuspassagen ApS Rådhuspladsen 7, 2. th. 4200 Slagelse Telefon: 58520990 CVR-nr: 37 50 11 07 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 19. februar 2016 Regnskabsår: 7. regnskabsår Hjemstedskommune: Slagelse
Direktion	Boye Bring
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
Advokat	Advokathuset Slagelse Rådhuspladsen 7, 1. 4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Administration og udlejning af egen ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 2.865.598, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 20.045.213.

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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022 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	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		2.587.952	2.613.066
Personaleomkostninger	2	0	-150.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-41.940	-31.310
Resultat før finansielle poster		2.546.012	2.431.756
Finansielle indtægter	4	2.469.652	1.344.642
Finansielle omkostninger	5	-1.341.599	-156.806
Resultat før skat		3.674.065	3.619.592
Skat af årets resultat	6	-808.467	-796.520
Årets resultat		2.865.598	2.823.072

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.865.598	2.823.072
	2.865.598	2.823.072

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsjendomme		43.300.000	35.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		295.920	0
Materielle anlægsaktiver	7	43.595.920	35.700.000
Anlægsaktiver		43.595.920	35.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		69.090	58.893
Andre tilgodehavender		2.250.591	738.872
Tilgodehavender		2.319.681	797.765
Værdipapirer	9	4.136.445	5.271.632
Likvide beholdninger		826.698	346.913
Omsætningsaktiver		7.282.824	6.416.310
Aktiver		50.878.744	42.116.310

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		83.333	83.333
Reserve for opskrivninger		5.928.000	0
Overført resultat		14.033.880	11.168.282
Egenkapital		20.045.213	11.251.615
Hensættelse til udskudt skat		6.248.971	4.476.772
Hensatte forpligtelser		6.248.971	4.476.772
Gæld til realkreditinstitutter		21.853.478	22.281.485
Gæld til tilknyttede virksomheder		413.233	709.718
Anden gæld		0	868.887
Langfristede gældsforpligtelser	10	22.266.711	23.860.090
Gæld til realkreditinstitutter	10	506.008	705.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		48.573	46.705
Selskabsskat		663.019	675.257
Deposita		793.297	766.595
Anden gæld	10, 8	306.952	334.276
Kortfristede gældsforpligtelser		2.317.849	2.527.833
Gældsforpligtelser		24.584.560	26.387.923
Passiver		50.878.744	42.116.310
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	83.333	0	11.168.282	11.251.615
Årets opskrivning	0	7.600.000	0	7.600.000
Skat af årets opskrivning	0	-1.672.000	0	-1.672.000
Årets resultat	0	0	2.865.598	2.865.598
Egenkapital 31. december	83.333	5.928.000	14.033.880	20.045.213

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Særlige risici:

Til selskabets aktiviteter, de der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici:

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendom- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Rådhuspassagen ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2022 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af afkastbaserede beregningsmodeller. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens resultat for 2022 samt forventninger til resultat for kommende år, korrigeret for udsving, med karakter af enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi, er oplyst i note 7, hvortil der henvises.

	2022	2021
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	0	150.000
	<u>0</u>	<u>150.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>

	2022	2021
	DKK	DKK

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	91.940	31.310
Gevinst og tab ved afhændelse	-50.000	0
	<u>41.940</u>	<u>31.310</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	746	0
Andre finansielle indtægter	<u>2.468.906</u>	<u>1.344.642</u>
	<u>2.469.652</u>	<u>1.344.642</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
5. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.868	26.895
Andre finansielle omkostninger	<u>1.339.731</u>	<u>129.911</u>
	<u>1.341.599</u>	<u>156.806</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	708.268	710.314
Årets udskudte skat	<u>100.199</u>	<u>86.206</u>
	<u>808.467</u>	<u>796.520</u>

Noter til årsregnskabet

7. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	33.500.000
Kostpris 31. december	33.500.000
Værdireguleringer 1. januar	2.200.000
Årets værdireguleringer	7.600.000
Værdireguleringer 31. december	9.800.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	43.300.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for Udlejningsejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022	2021
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	43.300.000	35.700.000
Budgetperiode	2023	2022
Ændring i driftsomkostninger	0	0
Diskonteringsrente	6%	7,25%

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 restløbetid på 72 måneder. I aftalerne byttes en rente på CIBOR 3M med en fast rente på 1% på lån med en hovedstol på DKK 18.000.000 . Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen DKK 1.560.368, som er indregnet under Andre tilgodehavender.

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
9. Værdipapirer		
Aktier	2.769.758	3.706.874
Obligationer	1.366.687	1.564.758
	<u>4.136.445</u>	<u>5.271.632</u>

10. 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:

	2022	2021
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	19.832.180	0
Mellem 1 og 5 år	2.021.298	22.281.485
Langfristet del	21.853.478	22.281.485
Inden for 1 år	506.008	705.000
	<u>22.359.486</u>	<u>22.986.485</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	413.233	709.718
Langfristet del	413.233	709.718
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	48.573	46.705
Kortfristet del	48.573	46.705
	<u>461.806</u>	<u>756.423</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	868.887
Langfristet del	0	868.887
Inden for 1 år	0	0
Øvrige kortfristet gæld	306.952	334.276
	<u>306.952</u>	<u>1.203.163</u>

Noter til årsregnskabet

2022	2021
DKK	DKK

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	43.300.000	35.700.000
---	------------	------------

Andre 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

12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rådhuspassagen ApS for 2022 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.

Årsregnskabet for 2022 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.

Resultatopgørelse

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Noter til årsregnskabet

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, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

Balance

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer 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 er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Investeringsjendomme 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

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

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.

Værdipapirer

Værdipapirer, 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.

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.

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.