
Rådhuspassagen ApS

Rådhuspladsen 7, 2. th., 4200 Slagelse

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 37 50 11 07

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/5 2021

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 27. maj 2021

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 2020 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 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 27. maj 2021

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

Væsentligste aktiviteter

Administration og udlejning af egen ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 3.799.403, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 8.428.542.

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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2020 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	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.800.147	2.431.990
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.200.000	0
Bruttofortjeneste		5.000.147	2.431.990
Personaleomkostninger	2	0	-145.500
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-48.609	-33.832
Resultat før finansielle poster		4.951.538	2.252.658
Finansielle indtægter	4	761.425	644.124
Finansielle omkostninger	5	-842.486	-733.990
Resultat før skat		4.870.477	2.162.792
Skat af årets resultat	6	-1.071.074	-475.810
Årets resultat		3.799.403	1.686.982

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.799.403	1.686.982
		3.799.403	1.686.982

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme	7	35.700.000	33.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		27.998	61.830
Materielle anlægsaktiver		35.727.998	33.561.830
Anlægsaktiver		35.727.998	33.561.830
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.786
Andre tilgodehavender		20.511	0
Periodeafgrænsningsposter		15.400	15.400
Tilgodehavender		35.911	18.186
Værdipapirer	8	4.352.137	3.114.630
Likvide beholdninger		2.125.676	219.475
Omsætningsaktiver		6.513.724	3.352.291
Aktiver		42.241.722	36.914.121

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		83.333	83.333
Overført resultat		8.345.209	4.545.807
Egenkapital		8.428.542	4.629.140
Hensættelse til udskudt skat		4.390.566	3.821.114
Hensatte forpligtelser		4.390.566	3.821.114
Gæld til realkreditinstitutter		22.935.973	23.600.248
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.462.049	1.616.335
Anden gæld		1.543.897	1.279.763
Langfristede gældsforpligtelser	9	26.941.919	26.496.346
Gæld til realkreditinstitutter	9	705.000	705.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	44.909	43.182
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	2.433
Selskabsskat		497.495	383.045
Deposita		586.776	521.035
Anden gæld	9	646.515	312.826
Kortfristede gældsforpligtelser		2.480.695	1.967.521
Gældsforpligtelser		29.422.614	28.463.867
Passiver		42.241.722	36.914.121
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
2020			
Egenkapital 1. januar	83.333	4.545.806	4.629.139
Årets resultat	<u>0</u>	<u>3.799.403</u>	<u>3.799.403</u>
Egenkapital 31. december	<u>83.333</u>	<u>8.345.209</u>	<u>8.428.542</u>
2019			
Egenkapital 1. januar	83.333	2.858.825	2.942.158
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.686.982</u>	<u>1.686.982</u>
Egenkapital 31. december	<u>83.333</u>	<u>4.545.807</u>	<u>4.629.140</u>

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2020 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af afkastbaserede beregningsmodeller. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens resultat for 2020 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.

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.

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>0</u>	<u>145.500</u>
	0	145.500
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>48.609</u>	<u>33.832</u>
	48.609	33.832
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>761.425</u>	<u>644.124</u>
	761.425	644.124

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	92.745	145.324
Andre finansielle omkostninger	749.741	588.666
	842.486	733.990
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	501.622	388.696
Årets udskudte skat	569.452	87.114
	1.071.074	475.810

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	33.500.000
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Kostpris 31. december	<u>33.500.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	<u>2.200.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>2.200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>35.700.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme 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:

	2020 DKK	2019 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	35.700.000	33.500.000
Budgetperiode	2020-2021	2019-2020
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Ændring i driftsomkostninger	300.000	-100.000
Diskonteringsrente	7	7

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
8 Værdipapirer		
Aktier	2.797.540	1.553.779
Obligationer	1.554.597	1.560.851
	4.352.137	3.114.630

9 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	22.935.973	23.600.248
Langfristet del	22.935.973	23.600.248
Inden for 1 år	705.000	705.000
	23.640.973	24.305.248

Gæld til tilknyttede virksomheder

Mellem 1 og 5 år	2.462.049	1.616.335
Langfristet del	2.462.049	1.616.335
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	44.909	43.182
	2.506.958	1.659.517

Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	1.543.897	1.279.763
Langfristet del	1.543.897	1.279.763
Øvrig kortfristet gæld	646.515	312.826
	2.190.412	1.592.589

Noter til årsregnskabet

10 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 117 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. Renteswappene har en restløbetid på 108 måneder. Dagsværdien af renteswappene udgør på balancedagen DKK 1.543.897, som er indregnet under langfristet gæld.

	2020 DKK	2019 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	35.700.000	33.500.000

Noter til årsregnskabet

11 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

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rådhuspassagen ApS for 2020 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 2020 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

12 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

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

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.

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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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.

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 rentekomkostning 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.