

TEL.: +45 3945 0200  
FAX: +45 3945 0202  
CVR: 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32 · DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

**Rådmandsgaarden ApS**  
-----

**Hejrevej 33, 2400 København NV**  
-----

**CVR-nr. 37 57 72 43**  
-----

**Årsrapport for 2017**  
-----

Godkendt på generalforsamlingen

den ~~06/02~~ 2018

  
Dirigent Jan Winther-Høiland

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Revisionspåtegning .....	2
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 6
Resultatopgørelse .....	7
Balance pr. 31. december 2017 .....	8 - 9
Noter .....	10 - 11

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Rådmandsgaarden ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

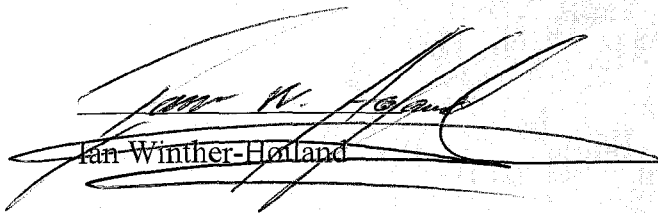
Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. januar 2018

**Direktion**



Jan Winther-Høiland

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Rådmandsgaarden ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rådmandsgaarden ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan

omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

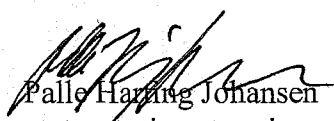
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 22. januar 2018

BHAStatsautoriseret Revision A/S

CVR. nr. 18 96 79 01

  
Palle Harting Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne32856

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Rådmandsgaarden ApS

Hejrevej 33

2400 København NV

Danmark

CVR nr. 37 57 72 43

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Hjemstedskommune: København

**Direktion**

Ian Winther-Høiland

**Revision**

BHASTatsautoriseret Revision A/S

Tuborgvej 32

DK-2900 Hellerup

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udvikle fast ejendom.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

### **Forventninger til fremtiden**

Selskabet forventer et positivt resultat for 2018.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rådmandsgaarden ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mindre klasse B virksomhed med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Om den anvendte regnskabspraksis kan der oplyses følgende:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Selskabets ledelse har valgt at sammendrage posterne lejeindtægter og driftsomkostninger. Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommene. Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer, vicevært, revisor og vedligeholdelse m.v.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

### Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Udskudt skat værdiansættes efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat****BALANCEN****Investeringsejendomme**

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendommene måles ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af ledelsen fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpriser med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. I afskrivningsgrundlaget modregnes en eventuel scrapværdi. Rente- og øvrige omkostninger på lån til finansiering af og materielle anlægsaktiver indregnes ikke i kostprisen.

*Afskrivningsperioden er fastsat ud fra den vurderede økonomiske brugstid, der udgør:*

Driftsmateriel og inventar ..... 3 – 5 år

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

**Finansielle gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2017**

		2017	2016
	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE .....		768.119	716.294
Andre eksterne omkostninger .....		134.070	161.345
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER .....		<u>634.049</u>	<u>554.949</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		634.049	554.949
Værdiregulering af ejendomme .....	1	6.445.987	15.360.551
Finansielle indtægter .....		0	0
Finansielle omkostninger .....	2	2.467.005	756.606
RESULTAT FØR SKAT .....		4.613.031	15.158.894
Skat af årets resultat .....	3	1.017.676	3.334.936
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u><u>3.595.355</u></u>	<u><u>11.823.958</u></u>

**FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING**

Overført resultat .....		<u>3.595.355</u>	<u>11.823.958</u>
		<u><u>3.595.355</u></u>	<u><u>11.823.958</u></u>

**BALANCE pr. 31. december 2017**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Investeringsejendomme .....		80.418.500	66.670.434
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER .....	1	80.418.500	66.670.434
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>80.418.500</u>	<u>66.670.434</u>
Andre tilgodehavender .....		160.660	78.833
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.853.579	0
Periodeafgrænsningsposter .....		22.563	22.251
TILGODEHAVENDER .....		<u>2.036.802</u>	<u>101.084</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....		<u>155.578</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>2.192.380</u>	<u>101.084</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b><u>82.610.880</u></b>	<b><u>66.771.518</u></b>

**BALANCE pr. 31. december 2017**

<b><u>PASSIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>31-12-2017 kr.</b>	<b>31-12-2016 kr.</b>
Anpartskapital .....		50.000	50.000
Overført resultat .....		15.419.313	11.823.958
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<b>4</b>	<b>15.469.313</b>	<b>11.873.958</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	5	4.370.454	3.334.936
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<b>4.370.454</b>	<b>3.334.936</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....	6	58.918.013	30.302.449
Deposita og forudbetalt leje udlejningsejendomme .....		1.282.258	1.255.326
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		<b>60.200.271</b>	<b>31.557.775</b>
Kortfristet del af langfristet gæld .....	6	524.680	524.680
Gæld til pengeinstitutter .....		0	12.558.783
Gæld tilknyttede virksomhed.....		1.717.926	6.147.361
Anden gæld .....		328.236	774.025
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		<b>2.570.842</b>	<b>20.004.849</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<b>62.771.113</b>	<b>51.562.624</b>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....		<b>82.610.880</b>	<b>66.771.518</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	7		

**NOTER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
	<u>Investerings-</u>	<u>Investerings-</u>
	<u>ejendomme</u>	<u>ejendomme</u>
<b>Note 1 - Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	51.309.883	0
Tilgang til kostpris .....	7.302.079	51.309.883
Afgang til kostpris .....	0	0
Kostpris, ultimo .....	<u>58.611.962</u>	<u>51.309.883</u>
Akkumulerede opskrivninger primo .....	15.360.551	0
Afgang.....	0	0
Årets regulering.....	<u>6.445.987</u>	<u>15.360.551</u>
Akkumulerede opskrivninger ultimo .....	<u>21.806.538</u>	<u>15.360.551</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO .....	<u>80.418.500</u>	<u>66.670.434</u>

Investeringsejendommene er alle vedbeliggende investeringsejendomme og er alle beliggende i København. Disse investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Der er foretaget måling på hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens driftsbudget for 2018, korrigeret for udsving der kan karakteriseres som enkeltstående hændelser. Måling til dagsværdi er foretaget i lighed med tidligere år med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent og drift og vedligeholdelses budgetter for ejendomme.

Ejendommene er i en særdeles god vedligeholdelsesstand, alle med beliggenhed i København har ledelsen valgt at anvende en afkastprocent på imellem 4-6%.

Fastsættelsen af afkastprocenten er sket med henvisning til markedsforhold for den pågældende ejendomstype, udvikling i det generelle renteniveau, erfaringer fra køb og salg og årets ændringer i de enkelte ejendomsforhold.

**Note 2 - Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, øvrige .....	2.292.274	505.695
Mellemregning med tilknyttede virksomheder .....	<u>174.731</u>	<u>250.911</u>
	<u>2.467.005</u>	<u>756.606</u>

**Note 3 - Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat, godskrivning sambeskatningen .....	- 17.842	0
Regulering af udskudt skat .....	<u>1.035.518</u>	<u>3.334.936</u>
	<u>1.017.676</u>	<u>3.334.936</u>

**NOTE R - fortsat**

	31-12-2017	31-12-2016
	kr.	kr.
<b>Note 4 - Egenkapital</b>		
Anpartskapital primo/ultimo .....	50.000	50.000
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	11.823.958	0
Overført af årets resultat .....	3.595.355	11.823.958
Overført til næste år .....	15.419.313	11.823.958
<b>Udbytte for regnskabsåret:</b>		
Saldo primo .....	0	0
Udbetalt udbytte .....	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<b>15.469.313</b>	<b>11.873.958</b>

**Note 5 - Hensættelse til udskudt skat**

Saldo primo .....	3.334.936	0
Årets regulering .....	1.035.518	3.334.936
Saldo ultimo .....	4.370.454	3.334.936

**Note 6 - Gældsforpligtelser**

	Forfalden u/1 år	Forfalden 1 - 5 år	Forfalden e/5 år
Realkreditinstitutter .....	524.680	2.098.720	56.819.293
	524.680	2.098.720	56.819.293

Kursværdien af prioritetsgæld til udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 58.839

**Note 7 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 80.419.

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede selskabsskat i koncernen.