

Rådmandsgade 34 ApS
C/O Levring & Levring A/S Østbanegade 21, st. th, 2100 København Ø

Årsrapport for
2021

CVR-nr. 39 15 13 32

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juli 2022.

Marianne Kjær Stolt
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance
- 9 Egenkapitalopgørelse
- 10 Noter
- 13 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Rådmandsgade 34 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 14. juli 2022

Direktion

Marianne Kjær Stolt

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Rådmandsgade 34 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rådmandsgade 34 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 14. juli 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg
statsautoriseret revisor
mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet Rådmandsgade 34 ApS
C/O Levring & Levring A/S Østbanegade 21, st. th
2100 København Ø

CVR-nr.: 39 15 13 32
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Marianne Kjær Stolt

Revision Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom, handel og investering samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 502.797 kr. mod -26.573 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -267.265 kr. mod 1.719.829 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I efteråret 2021 blev bygningen færdiggjort og bygningen blev taget i brug. Bygningen er fuldt udlejet pr. 31.12.2021.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	502.797	-26.573
Værdiregulering af investeringsejendomme	-566.038	2.232.875
Driftsresultat	-63.241	2.206.302
1 Andre finansielle indtægter	1.716	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-302.263	-3.029
Resultat før skat	-363.788	2.203.273
3 Skat af årets resultat	96.523	-483.444
Årets resultat	-267.265	1.719.829
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.719.829
Disponeret fra overført resultat	-267.265	0
Disponeret i alt	-267.265	1.719.829

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	74.310.599	50.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>74.310.599</u>	<u>50.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>74.310.599</u>	<u>50.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	229.961	140.493
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	289.250	0
	Andre tilgodehavender	320.605	3.769
	Periodeafgrænsningsposter	4.186	0
	Tilgodehavender i alt	<u>844.002</u>	<u>144.262</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>844.002</u>	<u>144.262</u>
	Aktiver i alt	<u>75.154.601</u>	<u>50.144.262</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	9.129.155	9.396.420
Egenkapital i alt	9.179.155	9.446.420
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.988.760	2.796.033
Hensatte forpligtelser i alt	2.988.760	2.796.033
Gældsforpligtelser		
Deposita	847.446	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	564.964	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	19.695.368
Anden gæld	55.765.443	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	57.177.853	19.695.368
Gæld til pengeinstitutter	365.664	15.893.681
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.434.457	2.312.760
Anden gæld	8.712	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.808.833	18.206.441
Gældsforpligtelser i alt	62.986.686	37.901.809
Passiver i alt	75.154.601	50.144.262

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	9.396.420	9.446.420
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-267.265</u>	<u>-267.265</u>
	<u>50.000</u>	<u>9.129.155</u>	<u>9.179.155</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Renter tilknyttet virksomheder	1.716	0
	<u>1.716</u>	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	140.005	0
Renter, kreditorer	2.143	3.029
Renter, tilknyttet virksomheder	152.528	0
Garantiomkostninger	7.587	0
	<u>302.263</u>	<u>3.029</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-150.611	0
Årets regulering af udskudt skat	54.088	483.444
	<u>-96.523</u>	<u>483.444</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	37.453.690	9.686.565
Tilgang i årets løb	24.876.637	27.767.125
Kostpris 31. december 2021	<u>62.330.327</u>	<u>37.453.690</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	12.546.310	10.313.435
Årets regulering til dagsværdi	-566.038	2.232.875
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>11.980.272</u>	<u>12.546.310</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>74.310.599</u>	<u>50.000.000</u>

Ejendommen er et færdigtopført byggeprojekt med opførelse af nye lejligheder, hvor lejlighederne er taget i brug fra den 1 oktober 2021.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien er der taget udgangspunkt i værdiansættelsen foretaget mellem 2 uafhængige parter i forbindelse med overdragelse af samtlige anparter i selskabet pr. 1. januar 2022. Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er ændret i forhold til sidste år, hvor ejendommen var et igangværende byggeprojekt med opførelse af nye lejligheder, og dette projekt var ikke afsluttet på balancedagen. Dagværdireguleringen var medtaget ud fra et skøn over færdiggørelsesgraden set i forhold til forventet salgsværdi når byggeriet blev tilendebragt.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld hos Brinken Global ApS og Brinken Ejendomme ApS har selskabet stillet selskyldnerkaution.

Til sikkerhed for opfyldelse af entreprenørers forpligtelser i henhold til entreprisekontrakter, er der stillet sikkerhed for i alt t. kr. 2.428.

6. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Brinken Global ApS, CVR-nr. 33777884 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 408 t.kr.

Noter

6. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rådmandsgade 34 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er ændret i forhold til sidste regnskabsår. Der henvises til regnskabsnote for en beskrivelse heraf.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto-skatter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Rådmandsgade 34 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Marianne Kjær Stolt

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-647391784755
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2022 kl.: 11:51:34
Underskrevet med NemID

Hans Peter Hartzberg

Som Revisor NEM ID
RID: 26054680
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2022 kl.: 13:20:12
Underskrevet med NemID

Marianne Kjær Stolt

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-647391784755
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2022 kl.: 13:55:23
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: e5ab46YKRUX248044339

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.