

Ejendomsselskabet Rådhusørvet 2 ApS
Rådhusørvet 2 1
8700 Horsens

CVR-nr. 40 77 65 75

Årsrapport for
10. september 2019 - 30. juni 2020
(Selskabets 1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 19/11 2020

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 10. september - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 10. september 2019 - 30. juni 2020 for Ejendomsselskabet Rådhusstorvet 2 ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 20. oktober 2020

Direktion:



Mikael Anker Madsen



Henrik Dalhoff

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Rådhusørvet 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rådhusørvet 2 ApS for regnskabsåret 10. september 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

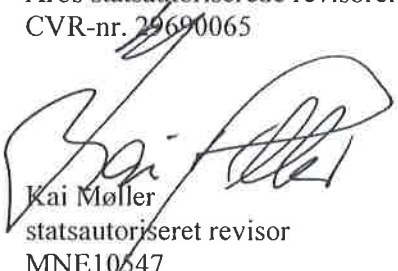
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, 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.

Aarhus, den 20. oktober 2020

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Kai Møller
statsautoriseret revisor
MNE10547

Selskabsoplysninger

Selskabet:	Ejendomsselskabet Rådhusstorvet 2 ApS Rådhusstorvet 2 1 8700 Horsens CVR nr.: 40 77 65 75 Regnskabsår: 10.09 - 30.06
Direktion:	Mikael Anker Madsen Henrik Dalhoff
Ejerforhold:	50%, Tandlæge Henrik Dalhoff ApS 50%, Tandlæge Mikael Anker Madsen ApS
Revisor:	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3, 4. sal 8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rådhusørvet 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

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

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50-100 år	30-50 %

Der afskrives ikke på grunde.

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Depositum

Depositum måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

Andre hensatte forpligtelser

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen. Hensættelsen indregnes som omkostning under produktionsomkostninger.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat er skatten af alle 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, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 10. september - 30. juni

	Note	<u>2019/20</u> DKK
Bruttofortjeneste		376.900
Afskrivninger		<u>46.615</u>
Resultat af primær drift		330.285
Finansielle omkostninger	1	<u>297.149</u>
Resultat før skat		33.136
Skat af årets resultat	2	<u>23.562</u>
Årets resultat		<u>9.574</u>
Resultatdisponering		
Årets resultat		<u>9.574</u>
Til disposition		<u>9.574</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år		<u>9.574</u>
I alt		<u>9.574</u>

Balance 30. juni

	Note	<u>2019/20</u> DKK
Aktiver		
Grunde og bygninger		<u>9.984.215</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>9.984.215</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.984.215</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>21.148</u>
Tilgodehavender i alt		<u>21.148</u>
Likvide beholdninger		<u>39.760</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>39.760</u>
Omsætningsaktiver i alt	6	<u>60.908</u>
Aktiver i alt		<u>10.045.123</u>

Balance 30. juni

	Note	<u>2019/20</u> DKK
Passiver		
Virksomhedskapital	3	40.000
Overført overskud	3	9.574
Egenkapital i alt		<u>49.574</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	6.474.488
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.474.488</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		326.314
Gæld til pengeinstitutter		2.373.172
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500
Selskabsskat		23.562
Anden gæld		770.513
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.521.061</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.995.549</u>
Passiver i alt		<u>10.045.123</u>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Noter til årsrapporten

1	Finansielle omkostninger			2019/20
	Øvrige finansielle omkostninger			297.149
	Finansielle omkostninger i alt			297.149
2	Skat af årets resultat			2019/20
	Årets aktuelle skat			23.562
	Årets udskudte skat			0
	Skat af årets resultat i alt			23.562
3	Egenkapital	Virksomheds-	Overført	Egenkapital i
		kapital	overskud	alt
	Saldo primo	40.000	0	40.000
	Årets resultat	0	9.574	9.574
	Egenkapital ultimo	40.000	9.574	49.574
4	Gæld til realkreditinstitutter			2019/20
	Realkreditinstitutter			6.833.387
	Låneomkostninger			-32.585
	Overført til kortfristet gæld			-326.314
	Gæld til realkreditinstitutter i alt			6.474.488

Af den langfristede gæld forfalder DKK 5.176.438 til betaling efter 5 år

5 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning og virksomhed, der er naturligt forbundet hermed.

Noter til årsrapporten

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant tkr. 7.000 i ejendomme på Rådhusørvet 2 hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 9.914.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der givet pant tkr. 3.000 i ejendomme på Rådhusørvet 2 hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 9.914.