



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **Rådhuskroen. København ApS**

**Kødboderne 18**

**1714 København V**

**(CVR-nr. 71 85 59 10)**

## **Årsrapport for 2017**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den <sup>28</sup>15 2018

**Peter Johns**  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

**Side**

**Selskabsoplysninger**

**2**

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**3**

Den uafhængige revisors reviewerklæring

**4**

**Ledelsesberetning**

Beretning

**6**

**Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis

**7**

Resultatopgørelse

**11**

Balance

**12**

Noter

**14**

**Selskabsoplysninger**

2

**Selskabet** Rådhuskroen. København ApS  
Kødboderne 18  
1714 København V

CVR-nr.: 71 85 59 10  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

**Direktion** Peter Johns

**Datterselskab** Lades Kælder ApS

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Rådhuskroen. København 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.

Revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår er fravalgt. Direktionen anser betingelserne for at undlade revisionen for opfyldt.

København V, den 14. maj 2018

**Direktion**

Peter Johns



## Til kapitalejerne i Rådhuskroen. København ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Rådhuskroen. København ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 14. maj 2018

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92



Brian Hildskov Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne31474

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje spillestedet Mojo, Løngangsstræde 21 C, samt at eje kapitalandele i tilknyttet virksomhed.

### Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 588.190. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2017 og balancen pr. 31. december 2017.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Rådhuskroen. København ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med danske datterselskaber. Selskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes som 'Selskabsskat' under gældsforpligtelser eller tilgodehavender. Administrationsselskabet afregner skat med datterselskaberne. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsagt på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakt, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af goodwill eller badwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill/badwill. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

11

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
<b>2 Bruttofortjeneste</b>	<b>1.226.703</b>	<b>168.639</b>
Andre driftsomkostninger	-320.000	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>906.703</b>	<b>168.639</b>
Indtægter kapitalandele i tilknyttede virksomheder	22.003	292.469
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-12.997	-11.125
Andre finansielle omkostninger	-161.847	-57.367
<b>Resultat før skat</b>	<b>753.862</b>	<b>392.616</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	<b>-165.672</b>	<b>-22.744</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>588.190</b>	<b>369.872</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	110.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	22.003	292.469
Overført resultat	460.387	-135.997
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>588.190</b>	<b>369.872</b>

Balance pr. 31. december

12

## AKTIVER

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
4 Investeringsejendomme	3.969.577	3.048.280
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.969.577</b>	<b>3.048.280</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.369.563	1.347.560
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.369.563</b>	<b>1.347.560</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>5.339.140</b>	<b>4.395.840</b>
Andre tilgodehavender	56.264	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>56.264</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger	12	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>56.276</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>5.395.416</b>	<b>4.395.840</b>

Balance pr. 31. december

13

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	974.563	952.560
Overført resultat	834.509	374.122
Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>2.114.872</u></b>	<b><u>1.630.082</u></b>
Udskudt skat	625.675	589.472
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b><u>625.675</u></b>	<b><u>589.472</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.694.392	1.133.135
<b>5 Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>1.694.392</u></b>	<b><u>1.133.135</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	78.080	128.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	739.769	709.283
Anden gæld	130.628	193.868
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>960.477</u></b>	<b><u>1.043.151</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>2.654.869</u></b>	<b><u>2.176.286</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>5.395.416</u></b>	<b><u>4.395.840</u></b>
<b>6</b> Eventualposter		
<b>7</b> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<b>8</b> Særlige oplysninger til årsregnskabet		

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>2 Særlige poster</b>		
Modtaget kompensation vedrørende gene / ombygning Indgår i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste.	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
Afgivet kompensation vedrørende gene / ombygning Indgår i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger.	<u>320.000</u>	<u>0</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	129.269	3.612
Årets regulering af udskudt skat	36.203	19.132
Regulering af skat vedrørende tidligere år	200	0
	<u><b>165.672</b></u>	<u><b>22.744</b></u>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme er værdiansat til t.kr 3.970 svarende til en rente på 5,5 % med en årlig nettoleje på ca.t.kr. 200.		

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>5 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>1.367.000</u>	<u>643.000</u>

**6 Eventualposter****Sambeskatning**

Rådhuskroen. København ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>1.843.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>3.969.577</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>700.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>3.969.577</u>

Til sikkerhed for gæld til ejerforening er afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>50.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>3.969.577</u>



<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
-------------	-------------	-------------

## 8 Særlige oplysninger til årsregnskabet

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Generelt vurderer ledelsen, at der er kommet større pres på huslejesatserne og krav om kortere opsigelsesmuligheder på erhvervslejemål. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.