

Rådhusstorvet Vejle ApS

Rådhusstorvet 4. 4, 7100 Vejle
CVR-nr. 27 07 30 34

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.09.25

Kim Hesel
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Vejle
Damhaven 5D 1. sal
7100 Vejle

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 - 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 - 17 |

Selskabet

Rådhusstorvet Vejle ApS
c/o Kim Hesel
Rådhusstorvet 4. 4
7100 Vejle
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 27 07 30 34
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Direktør Kim Hesel

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Rådhusstorvet Vejle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rådhusstorvet Vejle ApS for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 26. september 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Koudal Jensen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne26778

| Note | 2024/25 DKK | 2023/24 DKK |
|--|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 984.111 | 1.254.234 |
| Finansielle indtægter | 7.137 | 5.851 |
| Finansielle omkostninger | -755.335 | -914.738 |
| Resultat før skat | 235.913 | 345.347 |
| Skat af årets resultat | -52.169 | -75.629 |
| Årets resultat | 183.744 | 269.718 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 183.744 | 269.718 |
| I alt | 183.744 | 269.718 |

AKTIVER

| | 30.06.25 | 30.06.24 |
|---|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| Note | | |
| Investeringsejendomme | 39.390.526 | 39.390.526 |
| 2 Materielle anlægsaktiver i alt | 39.390.526 | 39.390.526 |
| Anlægsaktiver i alt | 39.390.526 | 39.390.526 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 13.593 | 15.106 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 17.380 | 25.233 |
| Andre tilgodehavender | 33.000 | 33.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | 53.748 | 53.718 |
| Tilgodehavender i alt | 117.721 | 127.057 |
| Likvide beholdninger | 14.982 | 106.051 |
| Omsætningsaktiver i alt | 132.703 | 233.108 |
| Aktiver i alt | 39.523.229 | 39.623.634 |

PASSIVER

| | 30.06.25 | 30.06.24 |
|---|-------------------|-------------------|
| Note | DKK | DKK |
| Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 13.076.874 | 12.893.130 |
| Egenkapital i alt | 13.201.874 | 13.018.130 |
| Hensættelser til udskudt skat | 7.353.411 | 7.283.862 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 7.353.411 | 7.283.862 |
| ³ Gæld til realkreditinstitutter | 17.178.452 | 17.635.220 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 17.178.452 | 17.635.220 |
| ³ Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 450.000 | 450.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 58.609 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 328.482 | 137.339 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 697.797 | 798.030 |
| Deposita | 139.725 | 139.725 |
| Anden gæld | 173.488 | 102.719 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.789.492 | 1.686.422 |
| Gældsforpligtelser i alt | 18.967.944 | 19.321.642 |
| Passiver i alt | 39.523.229 | 39.623.634 |
| ⁴ Oplysninger om dagsværdi | | |
| ⁵ Eventualforpligtelser | | |
| ⁶ Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| ⁷ Antal medarbejdere | | |

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsåret | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24 | | | | |
| Saldo pr. 01.07.23 | 125.000 | 12.623.412 | 250.000 | 12.998.412 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | -250.000 | -250.000 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 269.718 | 0 | 269.718 |
| Saldo pr. 30.06.24 | 125.000 | 12.893.130 | 0 | 13.018.130 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.07.24 - 30.06.25 | | | | |
| Saldo pr. 01.07.24 | 125.000 | 12.893.130 | 0 | 13.018.130 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 183.744 | 0 | 183.744 |
| Saldo pr. 30.06.25 | 125.000 | 13.076.874 | 0 | 13.201.874 |

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom.

2. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investeringsejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|------------------------------------|-----------------------|---|
| Kostpris pr. 01.07.24 | 10.987.119 | 13.496 |
| Kostpris pr. 30.06.25 | 10.987.119 | 13.496 |
| Opskrivninger pr. 01.07.24 | 28.403.407 | 0 |
| Opskrivninger pr. 30.06.25 | 28.403.407 | 0 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.07.24 | 0 | -13.496 |
| Af- og nedskrivninger pr. 30.06.25 | 0 | -13.496 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.25 | 39.390.526 | 0 |

3. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 30.06.25 | Gæld i alt 30.06.24 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 450.000 | 16.252.000 | 17.628.452 | 18.085.220 |
| I alt | 450.000 | 16.252.000 | 17.628.452 | 18.085.220 |

4. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investeringsejendomme |
|------------------------|-----------------------|
| Dagsværdi pr. 30.06.25 | 39.390.526 |
| Opgørelse af dagsværdi | |

Investeringsejendomme består af 5 investeringsejendomme beliggende i Vejle Kommune. Ejendommene er udlejet med forskellige formål, herunder restauration og retail. Ejendommene (niveau 3 i dagsværdi-hierarkiet) værdiansættes særligt ud fra en afkastbaseret model og respektive markedspriser på sammenlignelige ejendomme i området. Dagsværdimåling efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af estimerede lejeindtægter og -udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommens alternativ anvendelse, salgspriser på lignende ejendomme i området m.v. og lejeperiodens længde i henhold til nuværende lejekontrakter. De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen er afkast i procent. Der er anvendt 4,5% i 2024/25 (4,5% i 2023/24). Pr. statusdagen er 5 ejendomme udlejet.

Følsomhedsanalyse

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 4 mio. kr.

En reduktion af afkastkravet med 0,5 procentpoint vil forøge den samlede dagsværdi med 5 mio. kr.

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet JOAKIM ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 17.628 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 39.390.

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt t.DKK 21.705, som giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

7. Antal medarbejdere

| | | |
|--|---|---|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 0 | 0 |
|--|---|---|

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

| | Brugstid, år | Rest- værdi DKK |
|---|-----------------|-----------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 | 0 |

Investeringsjendomme afskrives ikke.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.