

Årsrapport for 2022

Ejendomsselskabet Rådhusstorvet, Horsens A/S
CVR-nr. 38 94 19 84

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. juni 2023

Martin Roth
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2022	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Rådhusørvet, Horsens A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 26. juni 2023

Direktion

Jesper Kirkelund Plauborg

Bestyrelse

Per Christian Hansen
formand

Tine Sommer

Peter Olsson

Bettina Antitsch Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Rådhusørvet, Horsens A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rådhusørvet, Horsens A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 tilsidesættelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 26. juni 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24817

Morten Jacobsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44140

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Rådhusørvet, Horsens A/S Rosenkrantzvej 2 8700 Horsens CVR-nr.: 38 94 19 84 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 14. september 2017 Regnskabsår: 5. regnskabsår Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Per Christian Hansen, formand Tine Sommer Peter Olsson Bettina Antitsch Mortensen
Direktion	Jesper Kirkelund Plauborg
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for M+ Invest A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, byggeri og projektudvikling af fast ejendom samt anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 67.243, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 65.834.573.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttotab		-12.410	-28.980
Finansielle indtægter	1	0	5.564
Finansielle omkostninger		<u>-73.799</u>	<u>-50</u>
Resultat før skat		-86.209	-23.466
Skat af årets resultat	2	<u>18.966</u>	<u>5.163</u>
Årets resultat		<u>-67.243</u>	<u>-18.303</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-67.243</u>	<u>-18.303</u>
		<u>-67.243</u>	<u>-18.303</u>

Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	167.222.999	598.863
Materielle anlægsaktiver		<u>167.222.999</u>	<u>598.863</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>167.222.999</u>	<u>598.863</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.314
Andre tilgodehavender		242.568	155.965
Udskudt skatteaktiv		14.789	0
Selskabsskat		4.177	5.163
Tilgodehavender		<u>261.534</u>	<u>164.442</u>
Likvide beholdninger		<u>867.651</u>	<u>6.417</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.129.185</u>	<u>170.859</u>
Aktiver i alt		<u><u>168.352.184</u></u>	<u><u>769.722</u></u>

Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	500.000
Overført resultat		<u>64.834.573</u>	<u>-198.184</u>
Egenkapital	4	<u>65.834.573</u>	<u>301.816</u>
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>102.503.861</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>102.503.861</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>13.750</u>	<u>467.906</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.750</u>	<u>467.906</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>102.517.611</u>	<u>467.906</u>
Passiver i alt		<u>168.352.184</u>	<u>769.722</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	-198.184	301.816
Kontant kapitalforhøjelse	500.000	65.100.000	65.600.000
Årets resultat	0	-67.243	-67.243
Egenkapital 31. december 2022	1.000.000	64.834.573	65.834.573

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Årets resultat		-67.243	-18.303
Reguleringer	6	54.833	-10.677
Ændring i driftskapital	7	-540.759	310.941
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-553.169	281.961
Renteindbetalinger og lignende		0	5.564
Renteudbetalinger og lignende		-73.799	-50
Pengestrømme fra ordinær drift		-626.968	287.475
Betalt selskabsskat		5.163	1.123
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-621.805	288.598
Køb af materielle anlægsaktiver		-166.624.136	-598.863
Udlån		3.314	-3.314
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-166.620.822	-602.177
Optagelse af gæld hos selskabsdeltagere		102.503.861	0
Kapitalforhøjelse		65.600.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		168.103.861	0
Ændring i likvider		861.234	-313.579
Likvider 1. januar 2022		6.417	319.996
Likvider 31. december 2022		867.651	6.417
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		867.651	6.417
Likvider 31. december 2022		867.651	6.417

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>5.564</u>
	<u>0</u>	<u>5.564</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-4.177	-5.163
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-14.789</u>	<u>0</u>
	<u>-18.966</u>	<u>-5.163</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investeringsejendomme
		<u>598.863</u>
Kostpris 1. januar 2022		598.863
Tilgang i årets løb		<u>166.624.136</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>167.222.999</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>167.222.999</u>
Årets indregnede finansieringsomkostninger		<u>323.506</u>

Noter

4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 1.000.000 aktier à nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2022	2021	2020	2019	2018
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2022	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Tilgang i året	500.000	0	0	0	0
Virksomhedskapital	1.000.000	500.000	500.000	500.000	500.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Selskabsdeltagere og ledelse	0	102.503.861	0	0
	0	102.503.861	0	0

Gæld til selskabsdeltagere er stillet som ansvarlig lån. Lånet er efterstillet krav fra selskabets øvrige kreditorer. Lånet forfalder til betaling i 2030.

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
6 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	0	-5.564
Finansielle omkostninger	73.799	50
Skat af årets resultat	-18.966	-5.163
	<u>54.833</u>	<u>-10.677</u>
7 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-86.603	-153.965
Ændring i leverandører mv.	-454.156	464.906
	<u>-540.759</u>	<u>310.941</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rådhusørvet, Horsens A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som 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.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige partner på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet. Dagsværdien er opgjort til kostprisen, i det ejendommen er anskaffet i december og ledelsen har vurderet at der ikke har været indikationer på værdiændringer.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.