

## **Ejendomsselskabet Rådhusstorvet 2 ApS**

Rådhusstorvet 2, 1  
8700 Horsens

**CVR-nr. 40 77 65 75**

### **Årsrapport for perioden 1. juli 2023 til 30. juni 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. oktober 2024

**dirigent Henrik Dalhoff**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Rådhusørvet 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. oktober 2024

### 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 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisorerets 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

København, den 29. oktober 2024

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 29 69 00 65

Villy Rabe Bech Moustén  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34279

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Rådhusørvet 2 ApS Rådhusørvet 2, 1 8700 Horsens
	CVR-nr.: 40 77 65 75
	Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
	Stiftet: 10. september 2019
	Regnskabsår: 5. regnskabsår
	Hjemsted: Horsens
<b>Direktion</b>	Mikael Anker Madsen Henrik Dalhoff
<b>Ejerforhold</b>	50%, Tandlæge Henrik Dalhoff ApS 50%, Tandlæge Mikael Anker Madsen ApS
<b>Revisor</b>	Aros statsautoriserede revisorer I/S statsautoriseret revisionsinteressentskab Øster Allé 56 Tårn F1, 3. sal 2100 København

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rådhusørvet 2 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Lokaleudgifter

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50-100 år	30-50 %

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en levetid under 1 år omkostningsføres fuldt ud i regnskabsåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### 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 aktivet 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>578.842</b>	<b>474.293</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-79.911	-79.911
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>498.931</b>	<b>394.382</b>
Finansielle indtægter		5	0
Finansielle omkostninger		-445.268	-420.158
<b>Resultat før skat</b>		<b>53.668</b>	<b>-25.776</b>
Skat af årets resultat	1	-21.428	-3.806
<b>Årets resultat</b>		<b>32.240</b>	<b>-29.582</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		32.240	-29.582
		<b>32.240</b>	<b>-29.582</b>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>9.664.571</u>	<u>9.744.482</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>9.664.571</b></u>	<u><b>9.744.482</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>9.664.571</b></u>	<u><b>9.744.482</b></u>
Selskabsskat		0	6.728
Periodeafgrænsningsposter		<u>29.856</u>	<u>25.483</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>29.856</b></u>	<u><b>32.211</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>29.856</b></u>	<u><b>32.211</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>9.694.427</b></u></u>	<u><u><b>9.776.693</b></u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		355.299	323.059
<b>Egenkapital</b>		<b><u>395.299</u></b>	<b><u>363.059</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.150.718	5.485.430
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>5.150.718</u></b>	<b><u>5.485.430</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	336.500	334.000
Pengeinstitutter		2.154.952	2.178.407
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.500	29.900
Selskabsskat		5.172	0
Anden gæld		1.619.286	1.385.897
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.148.410</u></b>	<b><u>3.928.204</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.299.128</u></b>	<b><u>9.413.634</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.694.427</u></b>	<b><u>9.776.693</u></b>
Hovedaktivitet	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>21.428</u>	<u>3.806</u>
	<b><u>21.428</u></b>	<b><u>3.806</u></b>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.819.430</u>	<u>5.487.218</u>	<u>336.500</u>	<u>3.806.903</u>
	<b><u>5.819.430</u></b>	<b><u>5.487.218</u></b>	<b><u>336.500</u></b>	<b><u>3.806.903</u></b>

## 3 Hovedaktivitet

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

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant tkr. 7.000 i ejendommen Rådhusørvet 2, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 9.665.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet pant tkr. 3.000 i ejendommen Rådhusørvet 2 hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 9.665.

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.

## Henrik Dalhoff

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Dalhoff  
Direktion  
ID: ef56b887-6de3-4cb2-9b3b-76dad1050762  
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2024 kl.: 15:51:14  
Underskrevet med MitID



## Mikael Anker Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Mikael Anker Madsen  
Direktion  
ID: d2000f65-fbab-44d1-bc4f-f3607562abf3  
Tidspunkt for underskrift: 12-11-2024 kl.: 09:42:12  
Underskrevet med MitID



## Villy Rabe Bech Mousten

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Villy Rabe Bech Mousten  
Revisor  
ID: 43d1222f-9a41-4163-bd52-c49fc21f005d  
Tidspunkt for underskrift: 13-11-2024 kl.: 06:33:51  
Underskrevet med MitID



## Henrik Dalhoff

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Dalhoff  
Dirigent  
ID: ef56b887-6de3-4cb2-9b3b-76dad1050762  
Tidspunkt for underskrift: 13-11-2024 kl.: 12:51:32  
Underskrevet med MitID



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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: b48a94WxTw252161936