



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**RESIDENSGÅRDEN A/S**

**STORMGADE 9, 2, 7100 VEJLE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. december 2017**

---

**Henning Lindved Jensen**

**CVR-NR. 13 07 84 32**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Residensgården A/S Stormgade 9, 2 7100 Vejle
	CVR-nr.: 13 07 84 32
	Stiftet: 1. marts 1989
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
<b>Bestyrelse</b>	Jonna Jensen Henning Lindved Jensen Svend Skov
<b>Direktion</b>	Henning Lindved Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Residensgården 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 3. november 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Henning Lindved Jensen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jonna Jensen

\_\_\_\_\_  
Henning Lindved Jensen

\_\_\_\_\_  
Svend Skov

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Residensgården A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Residensgården A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 regnskabsbrugerne 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:

- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Vejle, den 3. november 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>736.804</b>	<b>40.585</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver.....		0	3.797.617
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>736.804</b>	<b>3.838.202</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	53.322	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-488.048	-689.517
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>302.078</b>	<b>3.148.685</b>
Skat af årets resultat.....	3	-66.456	-666.398
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>235.622</b>	<b>2.482.287</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		235.622	2.482.287
<b>I ALT</b> .....		<b>235.622</b>	<b>2.482.287</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		10.600.000	10.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.600.000	10.600.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.600.000</b>	<b>10.600.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.220.870	0
Andre tilgodehavender.....		105.340	362.741
Periodeafgrænsningsposter.....		15.062	15.859
Tilgodehavender.....		1.341.272	378.600
Likvider.....		1.701.679	12.274.601
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.042.951</b>	<b>12.653.201</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.642.951</b>	<b>23.253.201</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		6.530.240	5.823.958
<b>EGENKAPITAL.....</b>	5	<b>7.030.240</b>	<b>6.323.958</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		329.811	312.812
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>329.811</b>	<b>312.812</b>
Obligationslån.....		3.255.369	3.643.216
Anden gæld.....		1.927.611	2.531.021
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	5.182.980	6.174.237
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	370.222	367.324
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	7.867.567
Selskabsskat.....		182.204	1.571.009
Anden gæld.....		505.263	582.763
Periodeafgrænsningsposter.....		42.231	53.531
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.099.920	10.442.194
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.282.900</b>	<b>16.616.431</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.642.951</b>	<b>23.253.201</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	53.322	0	
	<b>53.322</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	109.347	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	488.048	580.170	
	<b>488.048</b>	<b>689.517</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	49.454	1.609.357	
Regulering af udskudt skat.....	17.002	-942.959	
	<b>66.456</b>	<b>666.398</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2016.....		9.677.302	
<b>Kostpris 30. september 2017.....</b>		<b>9.677.302</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2016.....		922.698	
<b>Opskrivninger 30. september 2017.....</b>		<b>922.698</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....</b>		<b>10.600.000</b>	

Investeringsejendommen består af én udlejningsejendom i industriområdet i Vejle S.

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det sandsynlige forløb baseret på de oplysninger der er til rådighed. Anvendt afkastningskrav udgør ca. 7%.

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016.....	500.000	5.823.958	6.323.958
Værdi regulering af sikringsinstrument.....		470.660	470.660
Forslag til årets resultatdisponering.....		235.622	235.622
<b>Egenkapital 30. september 2017.....</b>	<b>500.000</b>	<b>6.530.240</b>	<b>7.030.240</b>

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>6</b>
	1/10 2016 gæld i alt	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Obligationslån.....	4.010.540	3.625.591	370.222	1.774.253
Anden gæld.....	2.531.021	1.927.611	0	0
	<b>6.541.561</b>	<b>5.553.202</b>	<b>370.222</b>	<b>1.774.253</b>

**Eventualposter mv.** 7

Selskabet har indgået en kontrakt om renteswap på 10.459 tkr. til afdækning af selskabets renteforpligtelser på prioritetsgæld med variabel rente. Kontrakten udløber den 31. marts 2027 og maksimerer renter til 4,46% p.a. Såfremt aftalen opsiges før nævnte dato, vil de økonomiske konsekvenser for selskabet blive bestemt af renteniveauet på det aktuelle tidspunkt. Forpligtelsen pr. 30. september 2017 udgør 1.928 tkr. Beløbet er indregnet i balancen.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Vejlborg Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.626 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 10.600 tkr.

8

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Residensgården A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion/forøgelse af årets resultat før skat med 18 tkr. og efter skat med 18 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

#### 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.