
Ejendomsselskabet RG 33 ApS

Skolegade 7 B, 2., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 27 97 63 60

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2016

Thorkil Kristensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet RG 33 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2016

Direktion

Thorkil Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet RG 33 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet RG 33 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 31. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet RG 33 ApS
Skolegade 7 B, 2.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27 97 63 60
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. juli 2004
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Thorkil Kristensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i, og udlejning af, fast ejendom.

Selskabet er et 100 % ejet datterselskab af Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS og varetager primært ejerskab af ejendomme i hovedstadsområdet.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 544.927, heraf værdireguleringer på DKK 74.493, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 7.422.089.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		1.142.699	1.124.826
Ejendommens omkostninger		-329.178	-376.465
Andre eksterne omkostninger		-16.362	-23.670
Bruttoresultat før værdireguleringer		797.159	724.691
Værdireguleringer af investeringsaktiver og finansielle forpligtigelser		74.493	1.578.680
Bruttoresultat efter værdireguleringer		871.652	2.303.371
Personaleomkostninger	1	-22.950	-17.291
Resultat før finansielle poster		848.702	2.286.080
Finansielle indtægter	2	27.914	21.684
Finansielle omkostninger	3	-167.809	-284.293
Resultat før skat		708.807	2.023.471
Skat af årets resultat	4	-163.880	-453.684
Årets resultat		544.927	1.569.787

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		544.927	1.569.787
		544.927	1.569.787

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		21.000.000	21.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	21.000.000	21.000.000
Anlægsaktiver		21.000.000	21.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		588.020	700.079
Andre tilgodehavender		751	0
Tilgodehavender		588.771	700.079
Likvide beholdninger		685.650	90.246
Omsætningsaktiver		1.274.421	790.325
Aktiver		22.274.421	21.790.325

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		7.297.089	6.752.162
Egenkapital	6	7.422.089	6.877.162
Hensættelse til udskudt skat		2.729.806	2.690.687
Hensatte forpligtelser		2.729.806	2.690.687
Gæld til realkreditinstitutter		11.069.714	11.306.764
Langfristet gæld	7	11.069.714	11.306.764
Gæld til realkreditinstitutter	7	160.302	156.685
Selskabsskat		124.762	83.643
Anden gæld		767.748	675.384
Kortfristet gæld		1.052.812	915.712
Gældsforpligtelser		12.122.526	12.222.476
Passiver		22.274.421	21.790.325
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	22.950	17.291
	<u>22.950</u>	<u>17.291</u>
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	27.914	21.684
	<u>27.914</u>	<u>21.684</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	4.573
Andre finansielle omkostninger	167.809	279.720
	<u>167.809</u>	<u>284.293</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	124.762	83.643
Årets udskudte skat	39.118	370.041
	<u>163.880</u>	<u>453.684</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>9.325.925</u>
Kostpris 31. december	<u>9.325.925</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>11.674.075</u>
Opskrivninger 31. december	<u>11.674.075</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>21.000.000</u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	6.752.162	6.877.162
Årets resultat	<u>0</u>	<u>544.927</u>	<u>544.927</u>
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>7.297.089</u>	<u>7.422.089</u>

Noter til årsregnskabet

7 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	10.201.452	10.673.246
Mellem 1 og 5 år	<u>868.262</u>	<u>633.518</u>
Langfristet del	11.069.714	11.306.764
Inden for 1 år	<u>160.302</u>	<u>156.685</u>
	<u>11.230.016</u>	<u>11.463.449</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	21.000.000	21.000.000
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet RG 33 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Ejendommens omkostninger

Ejendommens omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 sambeskattet med dets moderselskab og tilknyttede selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Boligudlejningsejendomme værdiansættes til forventet markedsværdi med deraf følgende periodiske vurderinger og værdireguleringer over selskabets resultatopgørelse.

Den forventede markedsværdi af ejendommene er beregnet af ledelsen ud fra en kapitalafkastbaseret model. Det i værdiansættelsesmodellen anvendte kapitaliseringsgrundlag findes ud fra en forsigtig og normaliseret opgørelse af den fremtidige indtjening. Indtjeningen opgøres som huslejeindtægter fratrukket eventuel forventet tomgangsleje og indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse normaliseres til en udgift pr. m², der fastsættes individuelt under hensyntagen til ejendommens karakter. I opgørelsen af kapitaliseringsgrundlaget fratrækkes ligeledes beløb til dækning af administration og andre driftsomkostninger.

Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring. Der indregnes ikke renter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver og finansielle forpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.