

---

# ***Ejendomsselskabet RG 33 ApS***

Skolegade 7 B, 2., 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 27 97 63 60

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/5 2018

Thorkil Kristensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. maj 2018

## Direktion

Thorkil Kristensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet RG 33 ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet RG 33 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus, den 29. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Kragh  
statsautoriseret revisor  
mne26783

Anders Skøtt  
statsautoriseret revisor  
mne42822

## 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

## Væsentligste aktiviteter

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 2017 udviser et overskud på DKK 3.699.583, heraf værdireguleringer på DKK 4.204.109, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 13.145.522.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>639.018</b>	<b>741.846</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		4.204.109	2.000.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>4.843.127</b>	<b>2.741.846</b>
Personaleomkostninger	1	-30.000	-27.285
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.813.127</b>	<b>2.714.561</b>
Finansielle indtægter	2	47.482	32.084
Finansielle omkostninger	3	-117.582	-153.991
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.743.027</b>	<b>2.592.654</b>
Skat af årets resultat	4	-1.043.444	-568.803
<b>Årets resultat</b>		<b>3.699.583</b>	<b>2.023.851</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.699.583	2.023.851
		<b>3.699.583</b>	<b>2.023.851</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		28.000.000	23.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>28.000.000</b>	<b>23.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.000.000</b>	<b>23.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.341.870	834.582
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.341.870</b>	<b>834.582</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>83.170</b>	<b>786.043</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.425.040</b>	<b>1.620.625</b>
<b>Aktiver</b>		<b>29.425.040</b>	<b>24.620.625</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		13.020.522	9.320.939
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>13.145.522</b>	<b>9.445.939</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.131.468	3.183.834
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.131.468</b>	<b>3.183.834</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.738.265	10.939.759
<b>Langfristet gæld</b>	<b>7</b>	<b>10.738.265</b>	<b>10.939.759</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	163.817	160.632
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.108	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		353.836	0
Selskabsskat		95.810	114.774
Anden gæld		713.214	775.687
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>1.409.785</b>	<b>1.051.093</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.148.050</b>	<b>11.990.852</b>
<b>Passiver</b>		<b>29.425.040</b>	<b>24.620.625</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>30.000</u>	<u>27.285</u>
	<b><u>30.000</u></b>	<b><u>27.285</u></b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	<u>47.482</u>	<u>32.084</u>
	<b><u>47.482</u></b>	<b><u>32.084</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.836	0
Andre finansielle omkostninger	<u>113.746</u>	<u>153.991</u>
	<b><u>117.582</u></b>	<b><u>153.991</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	95.810	114.774
Årets udskudte skat	<u>947.634</u>	<u>454.029</u>
	<b><u>1.043.444</u></b>	<b><u>568.803</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	9.325.925
Tilgang i årets løb	<u>795.891</u>
Kostpris 31. december	<u>10.121.816</u>
Opskrivninger 1. januar	13.674.075
Årets opskrivninger	<u>4.204.109</u>
Opskrivninger 31. december	<u>17.878.184</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>28.000.000</u></b>

Forudsætninger:

Der er budgetteret med lejeindtægter på TDKK 1.430 og estimerede driftsomkostninger på TDKK 378. Der er endvidere anvendt et afkastkrav på 3,75 %.

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	9.320.939	9.445.939
Årets resultat	<u>0</u>	<u>3.699.583</u>	<u>3.699.583</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>13.020.522</u></b>	<b><u>13.145.522</u></b>

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# 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>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	9.191.078	9.692.962
Mellem 1 og 5 år	1.547.187	1.246.797
Langfristet del	<u>10.738.265</u>	<u>10.939.759</u>
Inden for 1 år	<u>163.817</u>	<u>160.632</u>
	<b><u>10.902.082</u></b>	<b><u>11.100.391</u></b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	28.000.000	23.000.000
---	------------	------------

### Eventualforpligtelser

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet RG 33 ApS for 2017 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 2017 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.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## 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. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdiregulering af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendomme kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for investeringsjendommenes dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i investeringsjendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved investeringsjendommenes dagsværdi fremkommer.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

De anvendte skøn er baseret på 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.