

**Rosenvangs Alle 213 ApS  
Rørvangen 12**

**8520 Lystrup**

**CVR-nummer: 28519885**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13/5 2019

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

Rosenvangs Alle 213 ApS

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Rosenvangs Alle 213 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 13. maj 2019

## **Direktion**

Jeppe Schmidt

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse i Rosenvangs Alle 213 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Rosenvangs Alle 213 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Egå, den 13. maj 2019

**Seiersen Revision I/S**  
Registrerede Revisorer  
CVR-nr.: 32697674

Torben Rørmand Seiersen  
Registreret Revisor  
mne15429

Rosenvangs Alle 213 ApS

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Rosenvangs Alle 213 ApS  
Rørvangen 12  
8520 Lystrup

Telefax: 86 15 70 14

CVR-nr.: 28 51 98 85

Stiftet: 28. maj 2005

Kommune: Aarhus

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Jeppe Schmidt

### Revisor

Seiersen Revision I/S  
Registrerede Revisorer  
Skæring Strandvej 3  
8250 Egå

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af egne lejemål, som ligger i selskabets investeringsejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i 2018 ikke været usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på t.kr. 736, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på t.kr. 757.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Rosenvangs Alle 213 ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

### Skatter

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jeppe Schmidt Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Dagsværdi for bygning

Bygningen består af både erhverv og boligudlejning i Højbjerg og er anskaffet i 2005. Ejendommens værdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftskrav og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 553 t.kr. for ejendommen.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5,6-5,7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende udlejningsejendomme i Højbjerg.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattepligtigheder 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende

## Anvendt regnskabspraksis

aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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.

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

**Resultatopgørelse**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

	2018 Dkk	2017 T.kr
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>551.899</b>	<b>584</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Andre driftsomkostninger	-989.830	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>-437.931</b>	<b>584</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-550
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-437.931</b>	<b>34</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-28.870	-23
Andre finansielle omkostninger	-224.280	-229
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-691.081</b>	<b>-218</b>
2 Skat af årets resultat	-44.695	48
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-735.776</b>	<b>-170</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-735.776	-170
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-735.776</b>	<b>-170</b>

**Balance pr. 31. DECEMBER 2018**

**Aktiver**

	2018 Dkk	2017 T.kr
Grunde og bygninger	0	9.250
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>9.250</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>0</b>	<b>9.250</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>8.326.675</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>8.326.675</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>8.326.675</b>	<b>9.250</b>

**Balance pr. 31. DECEMBER 2018**

**Passiver**

	2018 Dkk	2017 T.kr
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for opskrivninger	0	0
Overført resultat	632.486	1.368
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>757.486</b>	<b>1.493</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	21
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>0</b>	<b>21</b>
Prioritetsgæld	3.774.132	4.074
Kreditinstitutter	18.000	42
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.563	4
Deposita	130.746	131
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.928.441</b>	<b>4.251</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	299.361	301
Kreditinstitutter	2.660.226	2.685
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	12
Gæld til tilknyttede virksomheder	538.156	411
Selskabsskat	66.000	73
Anden gæld	66.505	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.500	3
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.640.748</b>	<b>3.485</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>7.569.189</b>	<b>7.736</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>8.326.675</b>	<b>9.250</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Noter**

	2018 Dkk	2017 T.kr
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	66.000	73
Regulering af udskudt skat	-21.305	-121
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<b>44.695</b>	<b>-48</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	4.374.572	4.073.493	299.361	2.579.133
Kreditinstitutter	42.000	18.000	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.100	5.563	0	0
Deposita	130.746	130.746	0	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<b>4.551.418</b>	<b>4.227.802</b>	<b>299.361</b>	<b>2.579.133</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## Noter

2018	2017
Dkk	T.kr

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.073 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 0 t.kr., da ejendommen er solgt i november 2018. Salgssummen står pr. 31. december 2018 på deponeringskonto til en værdi på 8.327 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for mellemværendet med selskabets kreditinstitut samt koncernforbundne selskabers kreditinstitut udstedt ejerpantebrev på i alt 3.100 t.kr., hvor der gives pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 0 t.kr.

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.

## Jeppe Schmidt

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-613580148268  
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2019 kl.: 08:07:18  
Underskrevet med NemID

## Jeppe Schmidt

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-613580148268  
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2019 kl.: 08:07:18  
Underskrevet med NemID

## Torben Rørmand Seiersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1281602675310  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2019 kl.: 08:30:06  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: e2af6d29qZQr21593185

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).