

# Ejendomsselskabet Rosenørns Allé ApS

Christian 8.s Vej 2B, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 34 48 52 91

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2020.

---

Flemming Jespersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Rosenørns Allé ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 23. marts 2020

### Direktion

Flemming T. Jespersen

### Bestyrelse

Søren G. Dalgaard

Flemming T. Jespersen

Erik Nørregaard

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Rosenørns Allé ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rosenørns Allé ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 revisorerets Ethiske 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.

Silkeborg, den 23. marts 2020

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

**Martin Husted**

Registreret revisor  
mne34266

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Rosenørns Allé ApS Christian 8.s Vej 2B 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 34 48 52 91
	Stiftet: 1. maj 2012
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Søren G. Dalgaard Flemming T. Jespersen Erik Nørregaard
<b>Direktion</b>	Flemming T. Jespersen
<b>Revisor</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank, Papirfabrikken 34, 8600 Silkeborg
<b>Dattervirksomhed</b>	Udlejningselskabet Rosenørns Allé ApS, Silkeborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og besiddelse af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet har i årets løb frasolgt sin udlejningsejendom, hvorfor selskabet ikke har nogen hovedaktivitet fremadrettet.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -772 kr. mod 982.706 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.774 kr. mod 931.557 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rosenørns Allé ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger, samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	85 %

Småaktiver indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.



### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Rosenørns Allé ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royal-ties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-772</b>	<b>982.706</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	-12.891
<b>Driftsresultat</b>	<b>-772</b>	<b>969.815</b>
Andre finansielle indtægter	29.478	10.697
2 Øvrige finansielle omkostninger	-25.096	-9.443
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.610</b>	<b>971.069</b>
Skat af årets resultat	-836	-39.512
<b>Årets resultat</b>	<b>2.774</b>	<b>931.557</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.774	931.557
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.774</b>	<b>931.557</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	0	0
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	50.000	50.000
Andre tilgodehavender	1.989.400	1.970.690
Finansielle anlægsaktiver i alt	2.039.400	2.020.690
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.039.400</b>	<b>2.020.690</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	18.000	12.904
Tilgodehavender i alt	18.000	12.904
Likvide beholdninger	45.605	16.506
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>63.605</b>	<b>29.410</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.103.005</b>	<b>2.050.100</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	1.961.547	1.958.773
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.041.547</b>	<b>2.038.773</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	438	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	836	438
Anden gæld	52.184	2.889
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	61.458	11.327
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>61.458</b>	<b>11.327</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.103.005</b>	<b>2.050.100</b>
<b>6 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>	
<p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om en ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleomkostninger i årsrapporten.</p>			
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	<u>25.096</u>	<u>9.443</u>	
	<b><u>25.096</u></b>	<b><u>9.443</u></b>	
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Udlejningsselskabet Rosenørns Allé ApS, Silkeborg	100 %	116.558	-45.615
		<b><u>116.558</u></b>	<b><u>-45.615</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital 1. januar 2019		<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
		<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>			
Overført resultat 1. januar 2019		1.958.773	1.027.216
Årets overførte overskud eller underskud		<u>2.774</u>	<u>931.557</u>
		<b><u>1.961.547</u></b>	<b><u>1.958.773</u></b>

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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.

## Flemming Thougård Jespersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-928176234553  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2020 kl.: 08:54:49  
Underskrevet med NemID

## Flemming Thougård Jespersen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-928176234553  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2020 kl.: 08:54:49  
Underskrevet med NemID

## Flemming Thougård Jespersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-928176234553  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2020 kl.: 08:54:49  
Underskrevet med NemID

## Søren Geertsen Dalgaard

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-928432495774  
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2020 kl.: 12:15:25  
Underskrevet med NemID

## Erik Nørregaard

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-534752445389  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2020 kl.: 09:38:35  
Underskrevet med NemID

## Martin Husted

---

Som Registreret revisor NEM ID  
På vegne af Revisionshuset Tal & Tanker  
RID: 76964298  
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2020 kl.: 12:44:43  
Underskrevet med NemID

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: e2d2295eZktf60675969