

# **YELLOW RABBIT ApS**

Østre Stationsvej 43, 5000 Odense C

Årsrapport for  
1. oktober 2016 - 30. september 2017  
(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 8/1 2018

---

Bent Julius Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017	10
Balance pr. 30. september 2017	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for YELLOW RABBIT ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. december 2017

### **Direktion**

Bent Julius Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i YELLOW RABBIT ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for YELLOW RABBIT ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 4. december 2017

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Leif Åhl Petersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

YELLOW RABBIT ApS  
Østre Stationsvej 43  
5000 Odense C

CVR-nr.: 35 23 15 44  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017  
Stiftet: 15. april 2013  
Hjemsted: Odense

### Direktion

Bent Julius Nielsen

### Revisor

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udleje fast ejendom, foretage kapitalinvesteringer samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 186.221, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 254.876.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for YELLOW RABBIT ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter fællesomkostninger, administrationshonorar, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt ejendomsskatter m.v.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af låneomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende købesum ifølge skøde med tillæg af handelsomkostninger.

Investeringsjendomme værdiansættes efterfølgende individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsjendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indeholder indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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.

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.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter prioritetsgæld, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>223.614</b>	<b>-18</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>126.800</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>350.414</b>	<b>-18</b>
Finansielle indtægter		0	3
Finansielle omkostninger	1	<u>-111.690</u>	<u>-2</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>238.724</b>	<b>-17</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-52.503</u>	<u>4</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>186.221</u></b>	<b><u>-13</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>186.221</u>	<u>-13</u>
		<b><u>186.221</u></b>	<b><u>-13</u></b>

## Balance pr. 30. september 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>5.170.960</u>	<u>5.013</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>5.170.960</u></b>	<b><u>5.013</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.170.960</u></b>	<b><u>5.013</u></b>
Andre tilgodehavender		29.285	62
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.565</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>31.850</u></b>	<b><u>62</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>91.832</u></b>	<b><u>15</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>123.682</u></b>	<b><u>77</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u><u>5.294.642</u></u></b>	<b><u><u>5.090</u></u></b>

## Balance pr. 30. september 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		<u>174.876</u>	<u>-12</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	4	<u><b>254.876</b></u>	<u><b>68</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>28.325</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>28.325</b></u>	<u><b>0</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.971.216	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		891.342	1.000
Anden gæld		<u>0</u>	<u>4.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>4.862.558</b></u>	<u><b>5.000</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	4.791	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.347	13
Anden gæld		<u>128.745</u>	<u>9</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>148.883</b></u>	<u><b>22</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>5.011.441</b></u>	<u><b>5.022</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><u><b>5.294.642</b></u></u>	<u><u><b>5.090</b></u></u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	81.428	2
Andre finansielle omkostninger	30.262	0
	<u>111.690</u>	<u>2</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	24.178	-4
Årets udskudte skat	28.325	0
	<u>52.503</u>	<u>-4</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober		5.012.500
Tilgang i årets løb		<u>31.660</u>
Kostpris 30. september		<u>5.044.160</u>
Værdireguleringer 1. oktober		0
Årets værdireguleringer		<u>126.800</u>
Værdireguleringer 30. september		<u>126.800</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<u><u>5.170.960</u></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for selskabets ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger: Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter. Der er ikke indregnet en eventuel tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året med korrektion for eventuelle engangsomkostninger. Afkastkravet er for boligejendomme opgjort til 5%.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i afkastkravet har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastkravet ændres i henholdsvis op- og nedafgående retning:

Ændringer i	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,50	5,00	5,50
Dagsværdi	5.745.511	5.170.960	4.700.873
Ændring i dagsværdi	574.551	0	-470.087

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober	80.000	-11.345	68.655
Årets resultat	0	186.221	186.221
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>80.000</b>	<b>174.876</b>	<b>254.876</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober	Gæld 30. september	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.976.007	4.791	3.956.525
Gæld til tilknyttede virksomheder	999.981	891.342	0	891.342
Anden gæld	4.000.000	0	0	0
	<b>4.999.981</b>	<b>4.867.349</b>	<b>4.791</b>	<b>4.847.867</b>

## Noter

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør kr. 308.908 pr. 30. september 2017. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et andet beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til tilknyttet virksomhed er der udstedt ejerpantebrev stort kr. 1.000.000 med pant i investeringsejendomme. Den bogførte værdi udgør kr. 5.170.960 pr. 30. september 2017.