

# Ejendomsselskabet Rosenkrantzgade 18B ApS

Jørgen Sørensensvej 8, 7100 Vejle

CVR-nr. 36 49 37 04

## Årsrapport

for perioden 1. juli 2016 - 30. september 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2018

Dirigent:

  
.....  
Søren Brændgaard Hansen



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. september 2017	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Rosenkrantzgade 18B ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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. juli 2016 - 30. september 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23. marts 2018  
Direktion:

  
Søren Brændgaard Hansen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Rosenkrantzgade 18B ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rosenkrantzgade 18B ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 23. marts 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan H. Andersen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Rosenkrantzgade 18B ApS
Adresse, postnr., by	Jørgen Sørensensvej 8, 7100 Vejle
Stiftet	14. januar 2015
Hjemstedskommune	Vejle
Direktion	Søren Brændgaard Hansen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle, opføre, sælge, eje, administrere og udleje ejendomme og anden dermed forbunden virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på 41.004 kr. mod et overskud på 689.870 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på 698.866 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. september 2017

### Resultatopgørelse

Note	2016/17 15 mdr. kr.	2015/16 18 mdr. t.kr.
	146.994	-42
2	Personaleomkostninger 0	0
	146.994	-42
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme 0	939
	146.994	897
	Finansielle omkostninger -210.955	0
	-63.961	897
3	Skat af årets resultat 22.957	-207
	-41.004	690
	-41.004	690
	-41.004	690

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. september 2017

Balance

Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	7.215.000	7.215
	<u>7.215.000</u>	<u>7.215</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.215.000</u>	<u>7.215</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende selskabsskat	1.000	0
	<u>1.000</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>109.074</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>110.074</u>	<u>0</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>7.325.074</u>	<u>7.215</u>

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. september 2017

### Balance

Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Aktiekapital	50.000	50
Overført resultat	648.866	690
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>698.866</b>	<b>740</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Udskudt skat	183.706	207
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>183.706</b>	<b>207</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.587.227	0
	5.587.227	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	46.400	0
Kreditinstitutter i øvrigt	0	6.258
Gæld til tilknyttede virksomheder	684.876	0
Anden gæld	123.999	10
	855.275	6.268
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.442.502</b>	<b>6.268</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>7.325.074</b>	<b>7.215</b>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

7 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. september 2017

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 14. januar 2015	50.000	0	50.000
Overført via resultatdisponering	0	689.870	689.870
<b>Egenkapital 1. juli 2016</b>	<b>50.000</b>	<b>689.870</b>	<b>739.870</b>
Overført via resultatdisponering	0	-41.004	-41.004
<b>Egenkapital 30. september 2017</b>	<b>50.000</b>	<b>648.866</b>	<b>698.866</b>

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. september 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

#### Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. september 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. september 2017

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

	2016/17 15 mdr. kr.	2015/16 18 mdr. t.kr.
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-22.957	207
	<u>-22.957</u>	<u>207</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.

Kostpris 1. juli 2016

Kostpris 30. september 2017

Opskrivninger 1. juli 2016

Opskrivninger 30. september 2017

Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017

Investerings-  
ejendomme

6.275.624

6.275.624

939.376

939.376

7.215.000

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.

	Gæld i alt 30/9 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.633.627	46.400	5.587.227	5.401.626
	<u>5.633.627</u>	<u>46.400</u>	<u>5.587.227</u>	<u>5.401.626</u>

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden SBH Holding Vejle ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2017 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 01.10.2016 eller senere.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant i virksomhedens grunde og bygninger. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 7.215.000 kr.