



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

ROSENKRANTZGADE EJENDOMME APS
C/O MOSE EA APS, ERHVERVSPARKEN 7, 9500 HOBRO

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. april 2024

Mikael Thostrup Wetter

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Rosenkrantzgade Ejendomme ApS c/o Mose EA ApS, Erhvervsparken 7 9500 Hobro
	CVR-nr.: 36 92 81 15
	Stiftet: 8. juni 2015
	Kommune: Mariagerfjord
	Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	Mikael Thostrup Wetter Thomas Thostrup Vetter
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Store Torv 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Rosenkrantzgade Ejendomme ApS.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 4. marts 2024

Direktion:

Mikael Thostrup Wetter

Thomas Thostrup Vetter

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Rosenkrantzgade Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rosenkrantzgade Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hobro, den 4. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom beliggende Rosenkrantzgade 17, 8000 Aarhus C.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som tilfredsstillende for den løbende drift og forventet. Det samlede afkastkrav for ejendommen er forøget med 0,50 %. Hvilket er markedskonform men reducerer årets resultat markant i form af negativ værdiregulering på ejendommen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.116.825	1.431.984
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-4.000.000	300.000
DRIFTSRESULTAT		-2.883.175	1.731.984
Andre finansielle indtægter.....	1	10.729	3.991.027
Andre finansielle omkostninger.....	2	-787.424	-1.095.205
RESULTAT FØR SKAT		-3.659.870	4.627.806
Skat af årets resultat.....	3	805.204	-1.018.117
ÅRETS RESULTAT		-2.854.666	3.609.689
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.000.000
Overført resultat.....		-2.854.666	2.609.689
I ALT		-2.854.666	3.609.689

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		44.300.000	49.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	44.300.000	49.400.000
ANLÆGSAKTIVER.....		44.300.000	49.400.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.870	8.890
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	12.509
Andre tilgodehavender.....		10.284	10.284
Periodeafgrænsningsposter.....		23.773	0
Tilgodehavender.....		37.927	31.683
Likvide beholdninger.....		1.874.167	1.591.469
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.912.094	1.623.152
AKTIVER.....		46.212.094	51.023.152
PASSIVER			
Anpartskapital.....		66.667	66.667
Overkurs ved emission.....		1.983.333	1.983.333
Overført resultat.....		8.098.234	10.952.900
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.000.000
EGENKAPITAL.....		10.148.234	14.002.900
Hensættelse til udskudt skat.....		3.503.175	4.338.484
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		3.503.175	4.338.484
Gæld til realkreditinstitutter.....		30.538.549	30.649.546
Selskabsskat.....		30.105	483.451
Deposita.....		629.170	642.050
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	31.197.824	31.775.047
Gæld til realkreditinstitutter.....		211.349	307.556
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		47.409	30.288
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		471.486	0
Anden gæld.....		632.617	568.877
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.362.861	906.721
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		32.560.685	32.681.768
PASSIVER.....		46.212.094	51.023.152
 Eventualposter mv.....	 6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	 7		
 Medarbejderforhold.....	 8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	66.667	1.983.333	10.952.900	1.000.000	14.002.900
Forslag til resultatdisponering.....			-2.854.666		-2.854.666
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 30. september 2023.....	66.667	1.983.333	8.098.234	0	10.148.234

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	10.729	3.991.027	
	10.729	3.991.027	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	545	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	786.879	1.095.205	
	787.424	1.095.205	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	30.105	483.451	
Regulering af udskudt skat.....	-835.309	534.666	
	-805.204	1.018.117	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2022.....		34.873.715	
Afgang.....		-1.100.000	
Kostpris 30. september 2023.....		33.773.715	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....		14.526.285	
Årets værdireguleringer.....		-4.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....		10.526.285	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....		44.300.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Bolig	
Dagsværdi 30. september 2023.....		44.300.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-4.000.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Ejendommen består af bolig udlejningsejendom med 17 lejemål. Ejendommen er beliggende i Aarhus C.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et afkastkrav på 3,88%

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,88%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Disse afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for nyere boligejendomme i Aarhus centrum.

Normalindtjening er 1.696 tkr.

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)					4
Langfristede gældsforpligtelser					5
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	30.749.898	211.349	29.693.153	30.957.102	
Selskabsskat.....	30.105	0	0	483.451	
Deposita.....	629.170	0	0	642.050	
	31.409.173	211.349	29.693.153	32.082.603	
 Eventualposter mv.					 6
Eventualforpligtelser					
Der er ingen eventualforpligtelser.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SAK Holding II ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.963 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 44.300 tkr.					
			2022/23	2021/22	
Medarbejderforhold					8
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rosenkrantzgade Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år er en omlægningsperiode på 9 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lokale og administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.