

**Rosenkrantzgade  
Ejendomme P/S**  
Jægerstigen 1  
8270 Højbjerg  
CVR-nr. 37180912

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.06.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Søren Aage Kjærgaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Rosenkrantzgade Ejendomme P/S  
Jægerstigen 1  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 37180912  
Stiftet: 22.10.2015  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Ole Eric Norby, formand  
Søren Aage Kjærgaard  
Charlotte Kjærgaard Norby

### Direktion

Søren Aage Kjærgaard, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Rosenkrantzgade Ejendomme P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 06.06.2018

### Direktion

Søren Aage Kjærgaard  
direktør

### Bestyrelse

Ole Eric Norby  
formand

Søren Aage Kjærgaard

Charlotte Kjærgaard Norby

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Rosenkrantzgade Ejendomme P/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rosenkrantzgade Ejendomme P/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 etiske 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 06.06.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Klaus Tvede-Jensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i og udvikling af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2017 realiseret et underskud på 1.185 t.kr. mod et overskud på 4.343 t.kr. i 2015/16.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 3.707 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(108.816)</b>	<b>(296.088)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(642.580)	5.100.604
<b>Driftsresultat</b>		<b>(751.396)</b>	<b>4.804.516</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(433.792)	(461.895)
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.185.188)</b>	<b>4.342.621</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.185.188)	4.342.621
		<b>(1.185.188)</b>	<b>4.342.621</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Investeringsejendomme		16.250.000	15.027.397
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>16.250.000</b>	<b>15.027.397</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.250.000</b>	<b>15.027.397</b>
Likvide beholdninger		3.783	0
Omsætningsaktiver		3.783	0
<b>Aktiver</b>		<b>16.253.783</b>	<b>15.027.397</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		550.000	550.000
Overført overskud eller underskud		3.157.433	4.342.621
<b>Egenkapital</b>		<b>3.707.433</b>	<b>4.892.621</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.792	235.344
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.530.558	9.899.432
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.546.350</b>	<b>10.134.776</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.546.350</b>	<b>10.134.776</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.253.783</b>	<b>15.027.397</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	550.000	4.342.621	4.892.621
Årets resultat	0	(1.185.188)	(1.185.188)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>550.000</b>	<b>3.157.433</b>	<b>3.707.433</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	430.341	24.140
Renteomkostninger i øvrigt	0	343.039
Øvrige finansielle omkostninger	3.451	94.716
	<b>433.792</b>	<b>461.895</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		9.926.793
Tilgange		1.865.183
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>11.791.976</b>
Dagsværdireguleringer primo		5.100.604
Årets dagsværdireguleringer		(642.580)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>4.458.024</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>16.250.000</b>

Investerings ejendomme er ifølge beskrivelse i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi, ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er anvendt ekstern vurderingsmand, i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendommen da den for nuværende er under ombygning og udelukkende består af en byggegrund med tilhørende byggeret.

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SAK Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2016 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber fra og med 1. december 2016 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld i modervirksomheden er deponeret ejerpantebrev nom. 4.500 t.kr. Bankgælden i modervirksomheden udgør 10.276 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 16.250. t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Manglende sammenlignelighed

Selskabets regnskab er i år blevet aflagt for perioden 01.01.2017 – 31.12.2017. Sidste års regnskab blev aflagt for perioden 22.12.2015 – 31.12.2016, dermed havde selskabet sidste år et forlænget regnskabsår, der opstår derfor manglende sammenlignelighed.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.