

Ejendomsselskabet Rosenkrantzgade 10 ApS

c/o Dansk Administrationscenter, Thyrasgade 4, 8260 Viby J

CVR-nr. 39 35 44 11

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2023.

Peder Eriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022 | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Rosenkrantzgade 10 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 20. april 2023

Direktion

Peder Eriksen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rosenkrantzgade 10 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rosenkrantzgade 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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.

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.

Silkeborg, den 20. april 2023

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Kuno Hesel

Statsautoriseret revisor
mne33224

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Rosenkrantzgade 10 ApS c/o Dansk Administrationscenter Thyrasgade 4 8260 Viby J CVR-nr.: 39 35 44 11 Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Peder Eriksen, Direktør |
| Revision | Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg |
| Bankforbindelse | Vestjysk Bank A/S, Dalgasgade 29b, 7400 Herning |
| Modervirksomhed | Keruna ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at investere i ejendomme samt andre dertil knyttede investeringer efter ledelsens nærmere bestemmelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 653.087 kr. mod 796.311 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.064.761 kr. mod 174.000 kr. sidste år.

Regnskabsåret har været præget af det stigende renteniveau og det heraf afledte stigende afkastkrav. Selskabets ledelse har derfor taget konsekvensen og vurderet, at der er behov for en ekstraordinær nedskrivning på 2.108.614 kr. udover den normale årlige afskrivning på 142.567 kr.

I øvrigt henvises til note 1 om Særlige poster.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 653.087 | 796.311 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -2.251.181 | -102.568 |
| Resultat før finansielle poster | -1.598.094 | 693.743 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 7.275 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 39.857 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | -440.552 | -510.523 |
| Resultat før skat | -2.031.371 | 223.077 |
| Skat af årets resultat | -33.390 | -49.077 |
| Årets resultat | -2.064.761 | 174.000 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 174.000 |
| Disponeret fra overført resultat | -2.064.761 | 0 |
| Disponeret i alt | -2.064.761 | 174.000 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | 2022 | 2021 |
| Anlægsaktiver | | |
| Investeringsejendomme | 19.750.000 | 23.874.076 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 19.750.000 | 23.874.076 |
| Anlægsaktiver i alt | 19.750.000 | 23.874.076 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 19.041 | 39.427 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 410.826 | 232.050 |
| Udskudte skatteaktiver | 18.571 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 767 | 8.438 |
| Periodeafgrænsningsposter | 23.714 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | 472.919 | 279.915 |
| Omsætningsaktiver i alt | 472.919 | 279.915 |
| Aktiver i alt | 20.222.919 | 24.153.991 |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Note | 2022 | 2021 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 100.000 | 100.000 |
| Reserve for opskrivninger | 0 | 1.472.066 |
| Overført resultat | 2.486.754 | 4.540.307 |
| Egenkapital i alt | 2.586.754 | 6.112.373 |
| | | |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 0 | 394.048 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 0 | 394.048 |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter | 15.469.807 | 15.685.399 |
| 5 Deposita | 331.855 | 312.709 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 15.801.662 | 15.998.108 |
| | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 224.327 | 221.270 |
| Gæld til pengeinstitutter | 800.433 | 865.563 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 70.229 | 38.969 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 516.098 | 506.006 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 3.041 | 3.041 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 33.972 | 0 |
| Anden gæld | 186.403 | 14.613 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.834.503 | 1.649.462 |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | 17.636.165 | 17.647.570 |
| | | |
| Passiver i alt | 20.222.919 | 24.153.991 |

1 Særlige poster

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u> | <u>Overkurs ved</u> <u>emission</u> | <u>Reserve for</u> <u>opskrivninger</u> | <u>Overført re-</u> <u>sultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------------------|--|--|--------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 100.000 | 5.104.500 | 1.483.275 | -749.402 | 5.938.373 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | 0 | 174.000 | 174.000 |
| Overført til overført resultat | 0 | -5.104.500 | 0 | 5.104.500 | 0 |
| Årets afskrivninger ekskl. skat ovf. til frie reserver | 0 | 0 | -11.209 | 11.209 | 0 |
| Egenkapital 1. januar 2022 | 100.000 | 0 | 1.472.066 | 4.540.307 | 6.112.373 |
| Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger | 0 | 0 | -1.460.858 | 0 | -1.460.858 |
| Årets afskrivninger ekskl. skat ovf. til frie reserver | 0 | 0 | -11.208 | 11.208 | 0 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | 0 | -2.064.761 | -2.064.761 |
| | 100.000 | 0 | 0 | 2.486.754 | 2.586.754 |

Noter

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|--------------------------|-----------------------|
| 1. Særlige poster | | |
| Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter. | | |
| Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift. | | |
| Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen. | | |
| Omkostninger: | | |
| Nedskrivninger på anlægsaktiver | <u>2.108.614</u> | <u>0</u> |
| | <u>2.108.614</u> | <u>0</u> |
| Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet: | | |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | <u>-2.108.614</u> | <u>0</u> |
| Resultat af særlige poster netto | <u>-2.108.614</u> | <u>0</u> |
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten. | | |
| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| 3. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 10.092 | 9.318 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>430.460</u> | <u>501.205</u> |
| | <u>440.552</u> | <u>510.523</u> |

Noter

| | <u>31/12 2022</u> | <u>31/12 2021</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 4. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 15.694.134 | 15.906.669 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-224.327</u> | <u>-221.270</u> |
| | <u>15.469.807</u> | <u>15.685.399</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>14.789.980</u> | <u>15.026.961</u> |
| | | |
| 5. Deposita | | |
| Deposita i alt | 331.855 | 312.709 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Deposita i alt | <u>331.855</u> | <u>312.709</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>0</u> | <u>0</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.943 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 19.750 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 800 t.kr., har selskabet stillet underpant på nominelt 2.500 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 19.750 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.500 t.kr. til sikkerhed for moderselskabets bankgæld. Den tilknyttede virksomheds bankgæld udgør pr. 31. december 2022 i alt 873 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 19.750 t.kr.

Der er stillet bankgaranti overfor DLR Kredit på i alt 963 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Peder Eriksen Holding ApS, CVR-nr. 40589589, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rosenkrantzgade 10 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------------------|----------|-----------|
| Investeringsejendomme | 40 år | 70 % |

Småaktiver indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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 og 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.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Rosenkrantzgade 10 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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