

# Rosenkrantzgade 19B ApS

Rosenkrantzgade 19B 1., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 42 31 45 95

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2023.

---

Anita Munch Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Rosenkrantzgade 19B 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 14. marts 2023

**Direktion**

Anita Munch Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Rosenkrantzgade 19B ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rosenkrantzgade 19B ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 Deres 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, De 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.

Aarhus, den 14. marts 2023

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Thomas Amby  
statsautoriseret revisor  
mne29474

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Rosenkrantzgade 19B ApS Rosenkrantzgade 19B 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 42 31 45 95
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Anita Munch Jensen
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Modervirksomhed</b>	ByMunch Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af kontorer på adressen. Selskabets formål er investering i ejendomme, udleje samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 256.791 kr. mod 82.066 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -91.355 kr. mod -135.224 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har som følge af årets, samt tidligere års underskud tabt selskabskapitalen. Der ejes en udlejningsejendom med erhvervslejemål centralt beliggende i Aarhus. Selskabets valg af regnskabspraksis medfører krav om årlig afskrivning af ejendommen. Ejendommen genererer positiv likviditet og det er ledelsens vurdering at ejendommens markedsværdi overstiger den indregnede regnskabsmæssige værdi.

Selskabets ledelse har positive forventninger til udlejeaktiviteten og det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen vil blive reableret via fremtidig indtjening. Selskabets moderselskab vil have mulighed for at yde koncerntilskud, hvis det er nødvendigt. Som følge heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>256.791</b>	<b>82.066</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-130.993	-87.329
Andre finansielle indtægter	3.187	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-216.248	-150.817
<b>Resultat før skat</b>	<b>-87.263</b>	<b>-156.080</b>
Skat af årets resultat	-4.092	20.856
<b>Årets resultat</b>	<b>-91.355</b>	<b>-135.224</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-91.355	-135.224
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-91.355</b>	<b>-135.224</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	7.178.039	7.309.032
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.178.039</u>	<u>7.309.032</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.178.039</u></b>	<b><u>7.309.032</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	83.325	13.405
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	94.043	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>20.856</u>
Tilgodehavender i alt	<u>177.368</u>	<u>34.261</u>
Likvide beholdninger	<u>15.158</u>	<u>276.665</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>192.526</u></b>	<b><u>310.926</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.370.565</u></b>	<b><u>7.619.958</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-226.579	-135.224
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-186.579</b>	<b>-95.224</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	4.437.326	4.667.078
Deposita	149.010	119.010
Forudbetalt husleje	82.078	60.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.367.946	2.280.318
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.036.360	7.126.406
Kortfristet del af langfristet gæld	230.870	228.227
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	10.724
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	45.483
Gæld til tilknyttede virksomheder	247.907	287.858
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	4.092	0
Anden gæld	19.915	16.484
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	520.784	588.776
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.557.144</b>	<b>7.715.182</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.370.565</b>	<b>7.619.958</b>

1 Redegørelse for den økonomiske situation

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-135.224	-95.224
Årets overførte overskud eller underskud	0	-91.355	-91.355
	<b>40.000</b>	<b>-226.579</b>	<b>-186.579</b>

## Noter

---

### 1. Redegørelse for den økonomiske situation

Selskabet har som følge af årets, samt tidligere års underskud tabt selskabskapitalen. Der ejes en udlejningsejendom med erhvervslejemål centralt beliggende i Aarhus. Selskabets valg af regnskabspraksis medfører krav om årlig afskrivning af ejendommen. Ejendommen genererer positiv likviditet og det er ledelsens vurdering at ejendommens markedsværdi overstiger den indregnede regnskabsmæssige værdi.

Selskabets ledelse har positive forventninger til udlejeaktiviteten og det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen vil blive retableret via fremtidig indtjening. Selskabets moderselskab vil have mulighed for at yde koncerntilskud, hvis det er nødvendigt. Som følge heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	9.500	6.982
Andre finansielle omkostninger	<u>206.748</u>	<u>143.835</u>
	<b><u>216.248</u></b>	<b><u>150.817</u></b>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.668.196	4.895.305
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-230.870</u>	<u>-228.227</u>
	<b><u>4.437.326</u></b>	<b><u>4.667.078</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.506.923</u>	<u>3.748.676</u>

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.668 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.187 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bymunch Holding ApS som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Rosenkrantzgade 19B 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.

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 lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokale, administration.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Indtægter af

#### 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 posterings 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 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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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:

	Brugstid
Bygninger	20-50 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acon-toskatter.

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 Rosenkrantzgade 19B ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 til nettorealisationseværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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