

# Rosenkrantzgade 19B ApS

Rosenkrantzgade 19B 1., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 42 31 45 95

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. marts 2026.

---

Anita Munch Jensen  
Dirigent

	<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 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 19. marts 2026

### Direktion

Anita Munch Jensen

**Til anpartshaveren i Rosenkrantzgade 19B ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Rosenkrantzgade 19B ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 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 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 19. marts 2026

**Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Thomas Amby**

statsautoriseret revisor  
mne29474

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Rosenkrantzgade 19B ApS  
Rosenkrantzgade 19B 1.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 42 31 45 95  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Anita Munch Jensen

**Revisor**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sommervej 31C  
8210 Aarhus V

**Modervirksomhed**

ByMunch Holding ApS

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af kontorer på adressen. Selskabets formål er investering i ejendomme, udleje samt anden hermed beslægtet virksomhed.

**Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 326.181 kr. mod 283.344 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -37.817 kr. mod -69.265 kr. sidste år. Underskuddet skyldes primært finansieringsomkostninger forbundet med ejendommen samt de regnskabsmæssige afskrivninger, der følger af den anvendte kostprisbaserede målemetode.

Selskabet ejer en erhvervsejendom i Aarhus C, der anvendes til erhvervsmæssig udlejning. Ejendommen regnskabsmæssigt til kostpris med løbende afskrivninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler. Denne regnskabspraksis indebærer, at der ikke sker løbende hensyntagen til stigninger i den faktiske markedsværdi. Afskrivningerne påvirker derfor resultatet negativt, selvom de ikke har likviditetsmæssig effekt.

Det er ledelsens vurdering, at ejendommens aktuelle markedsværdi overstiger den indregnede regnskabsmæssige værdi. Ledelsen finder derfor resultatet for året tilfredsstillende og som forventet, når der tages højde for den valgte regnskabspraksis.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>326.181</b>	<b>283.344</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-136.220	-135.428
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>189.961</b>	<b>147.916</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.766	3.810
Andre finansielle indtægter	0	85
2 Øvrige finansielle omkostninger	-210.030	-210.604
<b>Resultat før skat</b>	<b>-18.303</b>	<b>-58.793</b>
Skat af årets resultat	-19.514	-10.472
<b>Årets resultat</b>	<b>-37.817</b>	<b>-69.265</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-37.817	-69.265
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-37.817</b>	<b>-69.265</b>

## Balance 31. december

Aktiver		
Note	2025	2024
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	6.904.803	7.041.024
Materielle anlægsaktiver i alt	6.904.803	7.041.024
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.904.803</b>	<b>7.041.024</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	33.055	31.584
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.860	111.464
Periodeafgrænsningsposter	2.068	0
Tilgodehavender i alt	36.983	143.048
Likvide beholdninger	51.675	87.838
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>88.658</b>	<b>230.886</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.993.461</b>	<b>7.271.910</b>

## Balance 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	<u>12.272</u>	<u>50.089</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>52.272</u></b>	<b><u>90.089</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.731.901	3.969.768
Deposita	125.074	149.010
Forudbetalt husleje	62.444	55.267
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>2.454.055</u>	<u>2.457.821</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.373.474</u>	<u>6.631.866</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	238.985	236.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	236.529	227.328
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	19.514	10.472
Anden gæld	<u>54.687</u>	<u>57.906</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>567.715</u>	<u>549.955</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.941.189</u></b>	<b><u>7.181.821</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.993.461</u></b>	<b><u>7.271.910</u></b>

1 Medarbejderforhold

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	50.089	90.089
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-37.817</u>	<u>-37.817</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>12.272</u></b>	<b><u>52.272</u></b>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	9.201	11.233
Andre finansielle omkostninger	<u>200.829</u>	<u>199.371</u>
	<b><u>210.030</u></b>	<b><u>210.604</u></b>

**3. Gældsforpligtelser**

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>del af lang-</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	3.970.886	238.985	3.731.901	2.764.734
Deposita	125.074	0	125.074	125.074
Forudbetalt husleje	62.444	0	62.444	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>2.454.055</u>	<u>0</u>	<u>2.454.055</u>	<u>2.454.055</u>
	<b><u>6.612.459</u></b>	<b><u>238.985</u></b>	<b><u>6.373.474</u></b>	<b><u>5.343.863</u></b>

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.971 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 6.905 t.kr.

**5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Selskabet har ingen kontraktlige- eller eventualforpligtelser pr. 31. december 2025.

**Sambeskatning**

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

**5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)****Sambeskatning (fortsat)**

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

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

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.

**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**

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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	92 %

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 ejendommenes 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende 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 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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Rosenkrantzgade 19B 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 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 nettorealisationsværdi.

**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.