

**Ejendomsanpartsselskabet Rosengade 2A,  
Grenaa  
Toftevej 4-6  
8500 Grenaa  
CVR-nr. 10091365**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.12.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jan Bo Allermann

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.09.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsanpartsselskabet Rosengade 2A, Grenaa  
Toftevej 4-6  
8500 Grenaa

CVR-nr.: 10091365

Hjemsted: Norddjurs

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Direktion**

Jan Bo Allermann

Klaus Ellermann Jakobsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Ejendomsanpartsselskabet Rosengade 2A, Grenaa.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 20.12.2016

### Direktion

Jan Bo Allermann

Klaus Ellermann Jakobsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet Rosengade 2A, Grenaa

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Rosengade 2A, Grenaa for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 20.12.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter består af investering i og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 35.158 kr. mod 165.661 kr. sidste år. Selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på 3.480.336 kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## 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.

### 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, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå regnskabsårets nettoomsætning.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger, mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>514.505</b>	<b>484.267</b>
Administrationsomkostninger		(75.265)	(92.519)
<b>Driftsresultat</b>		<b>439.240</b>	<b>391.748</b>
Andre finansielle omkostninger		(163.381)	(168.987)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>275.859</b>	<b>222.761</b>
Skat af ordinært resultat	1	(240.701)	(57.100)
<b>Årets resultat</b>		<b><u>35.158</u></b>	<b><u>165.661</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		12.000	55.000
Overført resultat		23.158	110.661
		<b><u>35.158</u></b>	<b><u>165.661</u></b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		12.492.515	12.647.352
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>12.492.515</u>	<u>12.647.352</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		<u>12.492.515</u>	<u>12.647.352</u>
 Udskudt skat		0	147.517
Andre tilgodehavender		0	13.182
Periodeafgrænsningsposter		7.960	6.401
<b>Tilgodehavender</b>		<u>7.960</u>	<u>167.100</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		<u>7.960</u>	<u>167.100</u>
 <b>Aktiver</b>		<u><u>12.500.475</u></u>	<u><u>12.814.452</u></u>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		3.343.336	3.320.178
Forslag til udbytte for regnskabsåret		12.000	55.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.480.336</u></b>	<b><u>3.500.178</u></b>
Skyldig selskabsskat		44.184	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>44.184</u></b>	<b><u>0</u></b>
Bankgæld		8.774.591	9.099.885
Skyldig selskabsskat		3.297	46.297
Anden gæld		154.645	144.492
Periodeafgrænsningsposter		43.422	23.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.975.955</u></b>	<b><u>9.314.274</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.020.139</u></b>	<b><u>9.314.274</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u><u>12.500.475</u></u></b>	<b><u><u>12.814.452</u></u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	3.320.178	55.000	3.500.178
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(55.000)	(55.000)
Årets resultat	0	23.158	12.000	35.158
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>3.343.336</b>	<b>12.000</b>	<b>3.480.336</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	93.184	89.394
Ændring af udskudt skat	<u>147.517</u>	<u>(32.294)</u>
	<u><b>240.701</b></u>	<u><b>57.100</b></u>
		<u><b>Grunde og bygninger</b></u> <u>kr.</u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>13.275.082</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>13.275.082</b></u>
Af- og nedskrivninger primo		(627.730)
Årets afskrivninger		<u>(154.837)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>(782.567)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>12.492.515</b></u>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Betalingsgaranti på 630 t.kr. er pantsat for alt mellemværende med pengeinstitut.

Der afgivet sikkerhed overfor ejerforeningen Åbybroen, som udgør 41 t.kr.