

**EJENDOMSANPARTSSELS  
KABET ROSENGADE 2A,  
GRENAA**

Toftevej 4 - 6  
8500 Grenaa  
CVR-nr. 10091365

**Årsrapport 01.10.2017 -  
30.09.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.12.2018

**Dirigent**



---

Navn: Jan Bo Allermann

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.09.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

EJENDOMSANPARTSSELSKABET ROSENGADE 2A, GRENAA

Toftevej 4 - 6

8500 Grenaa

CVR-nr.: 10091365

Hjemsted: Norddjurs

Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

### Direktion

Jan Bo Allermann

Klaus Ellermann Jakobsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 12.12.2018

### Direktion



Jan Bo Allermann



Klaus Ellermann Jakobsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i EJENDOMSANPARTSSELSKABET ROSENGADE 2A, GRENAA

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSANPARTSSELSKABET ROSENGADE 2A, GRENAA for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for 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.

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

Aarhus, den 12.12.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Klaus Tvede-Jensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udgør et overskud på 327 t.kr. mod 130 t.kr. sidste år. Selskabets egenkapital udgør pr. 30. september 2018 3.925 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>717.529</b>	<b>499.319</b>
Administrationsomkostninger		(135.348)	(130.460)
<b>Driftsresultat</b>		<b>582.181</b>	<b>368.859</b>
Andre finansielle omkostninger		(192.181)	(157.111)
<b>Resultat før skat</b>		<b>390.000</b>	<b>211.748</b>
Skat af årets resultat	1	(63.428)	(81.368)
<b>Årets resultat</b>		<b>326.572</b>	<b>130.380</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		326.572	130.380
		<b>326.572</b>	<b>130.380</b>



**Balance pr. 30.09.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		10.550.852	12.335.011
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>10.550.852</b>	<b>12.335.011</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>10.550.852</b>	 <b>12.335.011</b>
 Tilgodehavende selskabsskat		12.656	0
Periodeafgrænsningsposter		2.385	7.577
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.041</b>	<b>7.577</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>15.041</b>	 <b>7.577</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>10.565.893</b>	 <b>12.342.588</b>

**Balance pr. 30.09.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.800.288</u>	<u>3.473.716</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.925.288</u></b>	<b><u>3.598.716</u></b>
Skyldig selskabsskat		<u>22.470</u>	<u>29.552</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>22.470</u></b>	<b><u>29.552</u></b>
Bankgæld		6.429.730	8.496.176
Deposita		79.600	103.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder		24.376	32.526
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.679	61.901
Anden gæld		<u>21.750</u>	<u>20.417</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.618.135</u></b>	<b><u>8.714.320</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.640.605</u></b>	<b><u>8.743.872</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>10.565.893</u></b>	<b><u>12.342.588</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	3.473.716	3.598.716
Årets resultat	0	326.572	326.572
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>3.800.288</b>	<b>3.925.288</b>

## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	63.428	81.368
	<b>63.428</b>	<b>81.368</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		13.275.082
Tilgange		40.439
Afgange		(1.841.480)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>11.474.041</b>
Af- og nedskrivninger primo		(940.071)
Årets afskrivninger		(133.483)
Tilbageførsel ved afgang		150.365
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(923.189)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>10.550.852</b>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Der er afgivet sikkerhed overfor ejerforeningen Åbybroen, der udgør 41 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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

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

#### 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, samt afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

#### Administrationsomkostninger

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

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger 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 klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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