



**Ejendomsanpartsselskabet  
Rosengade 2A**

Toftevej 4-6  
8500 Grenaa  
CVR-nr. 10091365

**Årsrapport 01.10.2019 - 30.09.2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.05.2021

---

**Jan Bo Allermann**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.09.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsanpartsselskabet Rosengade 2A  
Toftevej 4-6  
8500 Grenaa

CVR-nr.: 10091365

Hjemsted: Norddjurs

Regnskabsår: 01.10.2019 - 30.09.2020

## Direktion

Klaus Ellermann Jakobsen  
Jan Bo Allermann

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 for Ejendomsanpartsselskabet Rosengade 2A.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 06.05.2021

**Direktion**

**Klaus Ellermann Jakobsen**

**Jan Bo Allermann**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet Rosengade 2A

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Rosengade 2A for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020, 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. 30.09.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 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 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.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Aalsrode Tømmerfirma A/S, som på underskriftstidspunktet er under konkursbehandling. Kautionsforpligtelsen er på underskriftstidspunktet ikke aktualiseret og det er på nuværende tidspunkt fortsat efter ledelsens vurdering usikkert om den bliver aktualiseret. Dette afhænger af det endelige resultat af bobehandlingen i konkursboet, som endnu ikke er afsluttet jf. ledelsen. Det er dog ledelsens bedste skøn, at kautionsforpligtelsen ikke bliver aktualiseret i konkursboet som følge af det nuværende kendskab til forløbet i bobehandlingen. Der henvises til ledelsens omtale heraf i note 1.

#### 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.

### 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.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Overtrædelse af årsregnskabslovens bestemmelser

Selskabet har aflagt årsrapporten for perioden 01.10.2019 – 30.09.2020 for sent i forhold til bestemmelserne i årsregnskabslovens § 138, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Aarhus, den 06.05.2021

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

#### **Brian Charles Schmidt**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne45845

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udgør et underskud på 469 t.kr. mod et overskud på 152 t.kr. sidste år. Selskabets egenkapital udgør pr. 30. september 2020 108 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>397.568</b>	<b>483.199</b>
Administrationsomkostninger		(135.778)	(130.001)
Andre driftsomkostninger	3	(617.951)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(356.161)</b>	<b>353.198</b>
Andre finansielle omkostninger		(55.371)	(121.279)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(411.532)</b>	<b>231.919</b>
Skat af årets resultat	4	(57.645)	(79.996)
<b>Årets resultat</b>		<b>(469.177)</b>	<b>151.923</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	200.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		3.300.000	0
Overført resultat		(3.769.177)	(48.077)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(469.177)</b>	<b>151.923</b>



# Balance pr. 30.09.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		0	10.417.369
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>10.417.369</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>10.417.369</b>
Andre tilgodehavender		24.383	0
Tilgodehavende skat		0	18.592
Periodeafgrænsningsposter		2.158	4.542
<b>Tilgodehavender</b>		<b>26.541</b>	<b>23.134</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>775.000</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>801.541</b>	<b>23.134</b>
<b>Aktiver</b>		<b>801.541</b>	<b>10.440.503</b>

**Passiver**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(16.966)	3.752.211
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	200.000
<b>Egenkapital</b>		<b>108.034</b>	<b>4.077.211</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.799.897
Skyldig skat		36.926	59.058
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>36.926</b>	<b>2.858.955</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser		0	107.260
Bankgæld		604.304	3.213.146
Deposita		0	78.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	24.376
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	59.927
Skyldig skat		39.777	0
Anden gæld		0	21.028
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>656.581</b>	<b>3.504.337</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>693.507</b>	<b>6.363.292</b>
<b>Passiver</b>		<b>801.541</b>	<b>10.440.503</b>
Going concern	1		
Af- og nedskrivninger	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	3.752.211	0	200.000	4.077.211
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(200.000)	(200.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(3.300.000)	0	(3.300.000)
Årets resultat	0	(3.769.177)	3.300.000	0	(469.177)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(16.966)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>108.034</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Aalsrode Tømrerfirma A/S, som på underskriftstidspunktet er under konkursbehandling. Kautionsforpligtelsen er på underskriftstidspunktet ikke aktueliseret og det er på nuværende tidspunkt fortsat usikkert om den bliver aktueliseret. Dette afhænger af det endelige resultat af bobehandlingen i konkursboet, som endnu ikke er afsluttet. Det er dog ledelsens bedste skøn, at kautionsforpligtelsen ikke bliver aktueliseret i konkursboet som følge af det nuværende kendskab til forløbet i bobehandlingen.

## 2 Af- og nedskrivninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	101.404	133.484
	<b>101.404</b>	<b>133.484</b>

## 3 Andre driftsomkostninger

Regnskabsposten består af tab ved salg af materielle anlægsaktiver, herunder salgsomkostninger mv. for i alt 618 t.kr.

## 4 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	55.926	79.996
Regulering vedrørende tidligere år	1.719	0
	<b>57.645</b>	<b>79.996</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	11.474.041
Tilgange	160.000
Afgange	(11.634.041)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.056.672)
Årets afskrivninger	(101.404)
Tilbageførsel ved afgange	1.158.076
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

## **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for kapitalejers øvrige virksomheders mellemværende med Sparekassen Kronjylland, har Ejendomsanpartsselskabet Rosengade 2A, Grenaa afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende. Mellemværendet udgør 34.417 t.kr. pr. 30.09.2020.

# 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 og ejendomsomkostninger.

### 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger 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 aktiver

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.

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 aktiver 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.

### Tilgodehavende og skyldig skat

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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