

# **EJENDOMSSELSKABET "ROSENGÅRDEN" AF SKALBORG ApS**

c/o DEAS A/S, Skibbrogade 3  
9000 Aalborg

Årsrapport  
1. juli 2015 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/01/2017**

---

**Bo Nørholm**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET "ROSENGÅRDEN" AF SKALBORG ApS  
c/o DEAS A/S, Skibbrogade 3  
9000 Aalborg

Telefonnummer: 70302020

CVR-nr: 12011628

Regnskabsår: 01/07/2015 - 31/12/2016

**Revisor** Revisionsfirmaet Gert Olander, Statsautoriseret revisor  
Mindet 2, 4 tv  
8000 Aarhus C  
DK Danmark  
CVR-nr: 29048061  
P-enhed: 1011802210

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1 . juli 2015 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Rosengården af Skalborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 31/01/2017

**Direktion**

Bo Tornøe Nørholm

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET "ROSENGÅRDEN" AF SKALBORG ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET "ROSENGÅRDEN" AF SKALBORG ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 revision 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 revisionen 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, 31/01/2017

Gert Olander  
Statsaut revisor  
Revisionsfirmaet Gert Olander, Statsautoriseret revisor  
CVR: 29048061

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning samt investering i og handel med ejerlejligheder og ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 2015/2016 der omfatter 18 måneder, udgør et overskud på 3,7 mio.kr.

Selskabet har fra regnskabsårets start og indtil april 2016 været drevet af dødsboet efter Birgit Andersen. I denne periode er der afhændet enkelte ejendomme og været stor tomgang som følge af at der ikke er sket genudlejning af lejlighederne.

I forbindelse med salget af aktierne i selskabet er der indsat ny ledelse, udloddet udbytte og foretaget refinansiering af ejendommene.

Ejendommene er i forbindelse med salget værdiansat af Nybolig Erhverv i Aalborg og den handelsværdi køber og sælger har handlet til er som udgangspunkt anvendt som markedsværdien i regnskabet pr. 31.12.2016.

Selskabet har i december 2016 indgået aftale om salg af 2 ejerlejligheder til overtagelse primo 2017. Salgsprisen overstiger den bogførte værdi og der er foretaget en positiv værdiregulering på 1,0 mio.kr. så ejerlejlighederne værdiansættes til den aftalte salgspris. Af forsigtighedsgrunde er der foretaget en nedskrivning af anden ejendom, som er under ombygning og renovering. Denne ombygning og renovering forventes færdig i april 2017.

De samlede værdireguleringer i regnskabet siden april 2016 udgør, netto 0 kr.

Ved udgangen af regnskabsåret 2015/16 har selskabet ingen tomme lejemål udover lejligheder under vedligeholdelse og renovering.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, idet praksis er opdateret i overensstemmelse med ændringer i regnskabslovgivningen for så vidt angår værdiansættelse af gæld. Gæld måles til amortiseret kostpris. Tidligere anvendtes dagsværdi. Ændringen har påvirket årets resultat og egenkapital positivt med 1.084 tkr.

## Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder drifts- og vedligeholdelsesomkostninger for ejendomme.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indholder omkostninger til udlejning og administration af ejendomme.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til vurderet dagsværdi på statustidspunktet. Reguleringer føres som dagsværdiregulering på resultatopgørelsen.

### Værdiansættelse af gæld vedrørende investeringsejendomme

Gæld vedrørende investeringsejendomme værdiansættes til amortiseret kostpris på statustidspunktet. Finansielle instrumenter værdiansættes til markedsværdien på statustidspunktet. Reguleringer føres via resultatopgørelsen.

### Andre Driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder tab på salg af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortering af gæld samt finansielle omkostninger i øvrigt.



**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 på egenkapitalen.

Den aktuelle skat er beregnet under hensyntagen til sambeskatning med moderselskabet.

**Balance****Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Selskabets beholdning af ejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres ved en systematisk vurdering af hver enkelt ejendoms forventede afkast over den forventede levetid, tilbagekapitaliseret til statusdagen. Kapitaliseringsfaktoren fastsættes individuelt baseret på et forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom. Der er ved fastsættelsen af kapitaliseringsfaktoren taget hensyn til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Værdiregulering føres i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

**Egenkapital - udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat hensættes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter måles til amortiseret kostpris. Den årlige amortisering indregnes i resultatopgørelsen under posten "Øvrige finansielle omkostninger".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 31. dec 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning .....		5.830.963	4.617.453
Ejendomsomkostninger .....		-2.501.080	-1.570.416
Administrationsomkostninger .....		-680.905	-719.125
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		7.495.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		56.462	17.397
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>10.200.440</b>	<b>2.345.309</b>
Andre driftsomkostninger .....		-3.791.725	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>6.408.715</b>	<b>2.345.309</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	17.926	27.894
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-1.514.123	-310.604
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>4.912.518</b>	<b>2.062.599</b>
Skat af årets resultat .....	3	-1.080.754	-479.164
<b>Årets resultat .....</b>		<b>3.831.764</b>	<b>1.583.435</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		3.831.764	1.583.435
<b>I alt .....</b>		<b>3.831.764</b>	<b>1.583.435</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme .....		70.500.000	75.985.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>70.500.000</b>	<b>75.985.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>70.500.000</b>	<b>75.985.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....			0
Andre tilgodehavender .....		0	59.962
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>59.962</b>
Likvide beholdninger .....		633.912	4.240.390
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>633.912</b>	<b>4.300.352</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>71.133.912</b>	<b>80.285.352</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		7.113.540	49.281.776
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>7.613.540</b>	<b>49.781.776</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		11.387.670	12.822.639
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>11.387.670</b>	<b>12.822.639</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		48.997.566	9.944.378
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>48.997.566</b>	<b>10.806.892</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		225.190	546.915
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	5.080.089
Skyldig selskabsskat .....		962.769	480.623
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		657.663	766.418
Periodeafgrænsningsposter .....		1.289.514	862.514
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.135.136</b>	<b>6.874.045</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>52.132.702</b>	<b>17.680.937</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>71.133.912</b>	<b>80.285.352</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul 2015 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	500.000	49.281.776	49.781.776
Betalt udbytte .....		-46.000.000	-46.000.000
Årets resultat .....		3.831.764	3.831.764
Egenkapital, ultimo .....	500.000	7.113.540	7.613.540

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter fra tilknyttede virksomheder	0	21.776
Andre finansielle indtægter	17.926	6.118
	<u>17.926</u>	<u>27.894</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	134.359	169.740
Kurstab og låneomkostninger	162.459	0
Øvrige renteomkostninger	1.217.305	140.864
	<u>1.514.123</u>	<u>310.604</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Beregnet skat af skattepligtig indkomst	2.515.723	480.623
Ændring af udskudt skat	-1.434.969	-1.459
	<u>1.080.754</u>	<u>479.164</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings-ejendomme. kr.</b>
Kostpris primo	32.639.023
Tilgang	0
Afgang	-6.050.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.589.023</b>
Værdireguleringer primo	43.345.977
Periodens værdireguleringer	7.495.000
Tilbageførsel af akkumulerede værdireguleringer på afhændede aktiver	-6.930.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>43.910.977</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>70.500.000</b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Mindus ApS-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 49.223 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 70.500 tkr.

#### 7. Oplysning om ejerskab

##### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Tovarus ApS. Elmehøjvej 68, 8270 Højbjerg