

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

**Ejendomsselskabet
Rosenhøj ApS**

**Stengade 75
3000 Helsingør**

CVR-nr. 15 51 13 46

Årsrapport 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28/2-2017

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2015/16	7
Balance pr. 30. september 2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	9
Noter	10

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Rosenhøj ApS
Stengade 75
3000 Helsingør

CVR-nr.: 15 51 13 46
Regnskabsperiode: 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Direktion Ole Bang

Revisor Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Rosenhøj 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 8. december 2016

Direktion

Ole Bang



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Rosenhøj ApS****Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rosenhøj ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges 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 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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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.

Helsingør, den 8. december 2016

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann
statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING**Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet har i lighed med sidste år bestået i udlejning og salg af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 72.013 kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 1.617.664 kr. pr. 30. september 2016.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling

Direktionen vurderer selskabets fremtidsudsigter således, at der forventes et positivt resultat.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rosenhøj ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning medregnes på faktureringspunktet.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger værdiansættes ved første måling til anskaffelsessværdi med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afsolgte lejemåls forholdsmæssige andel. Særlige installationer er ligeledes medtaget til selskabets andel af den samlede anskaffelsessum, der reguleres i forhold til solgte lejemål. Ved efterfølgende målinger værdiansættes investeringsejendomme til dagspris.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2015/16

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		445.741	440.972
Ejendomsomkostninger		-304.061	-350.950
Andre eksterne omkostninger		-52.000	-46.625
Resultat af ordinær drift		89.680	43.397
Finansielle indtægter		374	24
Finansielle omkostninger		-183.067	-146.843
Ordinært resultat før skat		-93.013	-103.422
Skat af årets resultat	1	21.000	92.000
ÅRETS RESULTAT		-72.013	-11.422
Resultatdisponering:			
Overført resultat		-72.013	-11.422
		-72.013	-11.422

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		7.839.368	7.839.368
Materielle anlægsaktiver i alt	2	7.839.368	7.839.368
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		7.839.368	7.839.368
Tilgodehavende skat		0	34.000
Andre tilgodehavender		458.630	391.098
Periodeafgrænsningsposter		12.067	13.052
Tilgodehavender i alt		470.697	438.150
Likvide beholdninger		117.559	89.371
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT			
		588.256	527.521
AKTIVER I ALT			
		8.427.624	8.366.889
PASSIVER			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		3.750.000	3.750.000
Overført resultat		-2.257.336	-2.185.323
EGENKAPITAL I ALT		1.617.664	1.689.677
Udskudt skat		973.000	994.000
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		973.000	994.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.870.459	3.926.094
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	3.870.459	3.926.094
Gæld til banker		320.119	167.562
Anden gæld		1.544.198	1.487.372
Deposita		102.184	102.184
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.966.501	1.757.118
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT			
		5.836.960	5.683.212
PASSIVER I ALT			
		8.427.624	8.366.889
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2015/16

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
Selskabskapital:		
Primo	125.000	125.000
Ultimo i alt	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver:		
Primo	3.750.000	3.750.000
Ultimo	<u>3.750.000</u>	<u>3.750.000</u>
Overført resultat:		
Primo	-2.185.323	-2.173.901
Afgang	-72.013	-11.422
Ultimo i alt	<u>-2.257.336</u>	<u>-2.185.323</u>
Egenkapital i alt	<u><u>1.617.664</u></u>	<u><u>1.689.677</u></u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	0
Ændring i udskudt skat	-21.000	-92.000
Skat af årets resultat	<u>-21.000</u>	<u>-92.000</u>
2. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger:		
Kostpris, primo	2.839.368	2.839.368
Kostpris, ultimo	<u>2.839.368</u>	<u>2.839.368</u>
Opskrivninger, primo	5.000.000	5.000.000
Opskrivninger, ultimo	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>7.839.368</u>	<u>7.839.368</u>
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	3.415.000	3.415.000
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt	<u>3.415.000</u>	<u>3.415.000</u>
4. Eventualforpligtelser		
Ingen.		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med bogført værdi 30.09.2016 på 7.839.368 kr.		