



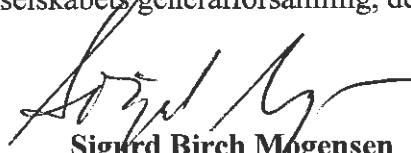
**RR REVISION
BENNY JAKOBSEN**

**Rosenhøj A/S
Kløvervej 19, Tversted
9881 Bindslev
CVR nr. 20 15 45 78**

**Årsrapport
1/1 – 31/12 2015
(18. regnskabsår)**

Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/7 2016


**Sigurd Birch Møgensen
dirigent**

REGISTREREDE REVISORER

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Hoved- og nøgletal.....	10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december.....	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten.....	14



Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Rosenhøj A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt eventuelle yderligere krav i vedtægter eller aftale. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at vi har givet alle oplysninger om alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Ledelsen har vedtaget at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fravalg af revision.

Bindslev, den 11 / 7 2016

Direktion:

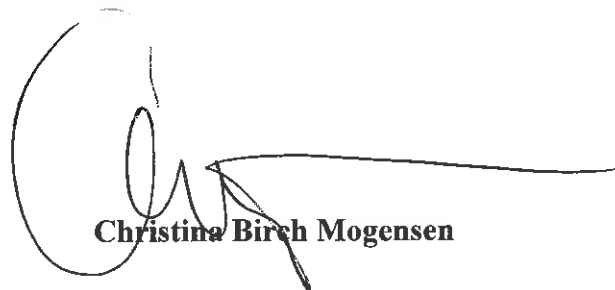


Sigurd Birch Mogensen

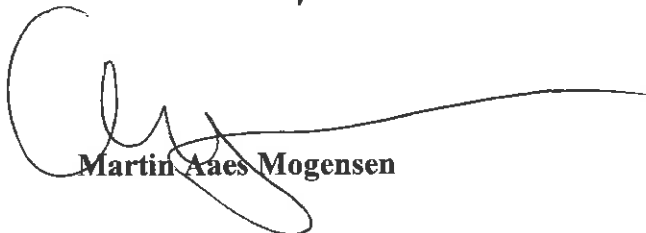
Bestyrelse:



Sigurd Birch Mogensen



Christina Birch Mogensen



Martin Aaes Mogensen



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Rosenhøj A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Rosenhøj A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 11/7 2016

RR REVISION
BENNY JAKOBSEN
CVR NR. 73 95 34 13

Benny Jakobsen
registreret revisor
medlem af FSR – danske revisorer



Selskabsoplysninger

Selskabet:

Rosenhøj A/S
Klørervej 19, Tversted
9881 Bindslev

CVR nr.: 20 15 45 78

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted:

Hjørring Kommune

Direktion:

Sigurd Birch Mogensen

Bestyrelse:

Sigurd Birch Mogensen
Christina Birch Mogensen
Martin Aaes Mogensen



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold og eventuel usikkerhed ved indregning

Der er ikke specielle usikkerheder i årsrapporten.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der forventes fastholdelse af virksomhedens aktivitetsniveau samt en forbedret indtjening herpå.

Betydningsfulde hændelser som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg af reglerne for klasse C-virksomheder.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt følgende regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendte undtagelsesbestemmelser

Den eksterne årsrapport er udarbejdet i sammendraget form, og visse oplysninger er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Nettoomsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

En udskudt skatteforpligtelse afsættes i passiver under hensættelser mens et udskudt skatteaktiv oplyses i note.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Ejendom

Ejendom måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Driftsmidler

Driftsmidler måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger

Ejendom og driftsmidler afskrives lineært. Afskrivningerne er baseret på en vurdering af de enkeltes aktivers driftsøkonomiske levetider, og afskrives således:

Ejendom (scrapværdi kr. 2.620.000).....	33 år
Driftsmidler	5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab på baggrund af en individuel vurdering.

Egenkapital – udbytte

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



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når denne udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.



Hoved- og nøgletal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(t.kr)	(t.kr)	(t.kr)	(t.kr)	(t.kr)
RESULTATOPGØRELSE					
Bruttoresultat.....	153	161	173	203	223
Resultat før finansielle poster.....	116	124	135	164	184
Resultat før skat.....	133	162	158	171	55
Årets resultat.....	91	159	147	117	6
BALANCE					
Anlægsaktiver.....	3.103	3.140	3.177	3.215	3.254
Omsætningsaktiver.....	2.106	2.115	2.081	1.944	1.804
Egenkapital.....	2.675	2.684	2.624	2.531	2.414
Hensættelser.....	259	259	286	325	325
Langfristet gæld.....	1.628	1.729	1.828	1.951	1.951
Kortfristet gæld.....	647	593	519	352	367
Balancesum.....	5.209	5.255	5.258	5.159	5.058
NØGLETAL					
Afkastningsgrad.....	2,2	2,4	2,6	3,2	3,6
<i>(resultat før finansielle poster i % af samlede aktiver)</i>					
Soliditetsgrad.....	51,4	51,1	49,9	49,1	47,7
<i>(egenkapital ultimo i % af samlede aktiver)</i>					
Forrentning af egenkapital.....	3,4	5,9	5,6	4,6	0,3
<i>(årets resultat i % af egenkapital)</i>					



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
Bruttoresultat		153.357	161.315
Resultat før afskrivninger		153.357	161.315
Afskrivninger	1	(37.190)	(37.190)
Resultat før finansielle poster		116.167	124.125
Finansielle indtægter		82.974	84.277
Finansielle omkostninger		(65.899)	(46.845)
Resultat før skat		133.242	161.557
Årets skat	2	(42.201)	(18.658)
Regulering tidligere års moms		0	6.486
Skat tidligere år		0	9.999
Årets resultat		91.041	159.384
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte		100.000	100.000
Overført til næste år		(8.959)	59.384
I alt		91.041	159.384



Balance 31. december

	Note	2015	2014
Aktiver			
Ejendom		3.102.520	3.139.710
Driftsmidler		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt.....		3.102.520	3.139.710
Anlægsaktiver i alt		3.102.520	3.139.710
Tilgodehavende tilknyttede selskaber		2.106.263	2.115.446
Tilgodehavende i alt.....		2.106.263	2.115.446
Omsætningsaktiver i alt.....		2.106.263	2.115.446
Aktiver i alt		5.208.783	5.255.156



Balance 31. december

	Note	2015	2014
Passiver			
Egenkapital i alt	3	2.674.715	2.683.674
Hensættelse udskudt skat		258.800	258.500
Hensatte forpligtelser i alt		258.800	258.500
Realkreditinstitut	4	1.637.735	1.739.495
Låneomkostninger		(9.631)	(10.185)
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....		1.628.104	1.729.310
Kortfristet gæld af langfristet gæld		100.898	99.065
Kreditinstitut		98.534	97.596
Anden gæld		150.668	100.479
Selskabsskat		41.901	46.158
Gæld virksomhedsdeltagere og ledelse		255.163	240.374
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		647.164	583.672
Gældsforpligtelser i alt		2.275.268	2.312.982
Passiver i alt.....		5.208.783	5.255.156
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser	6		



Noter til årsrapporten

1	Afskrivninger			2015	2014	
	Bygninger			37.190	37.190	
	Driftsmidler			0	0	
				<u>37.190</u>	<u>37.190</u>	
2	Årets skat			2015	2014	
	Årets aktuelle skat			41.901	46.158	
	Regulering årets udskudte skat			300	(27.500)	
				<u>42.201</u>	<u>18.658</u>	
3	Egenkapital	Aktie- kapital	Opskriv- ningshen- læggelse	Overført resultat	Udbytte	I alt
	Saldo primo	2.100.000	376.177	107.497	100.000	2.683.674
	Udbetalt udbytte	0	0	0	(100.000)	(100.000)
	Forslag til årets resultatdisponering	0	0	(8.959)	100.000	91.041
	Egenkapital ultimo	<u>2.100.000</u>	<u>376.177</u>	<u>98.538</u>	<u>100.000</u>	<u>2.674.715</u>

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

A-aktier, 2.100 stk. a' nom. 1.000 kr.	<u>2.100.000</u>
	<u>2.100.000</u>



Noter til årsrapporten

4	Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt 31.12.2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	Prioritetsgæld.....	1.738.633	100.898	1.637.735	1.227.552
		<u>1.738.633</u>	<u>100.898</u>	<u>1.637.735</u>	<u>1.227.552</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Holdingselskabet Skoubo & Mogensen ApS, Tversted Runddel ApS, Christina M ApS, MAM ApS og Skoubo Invest ApS's engagement med Nordjyske Bank A/S.

Der er afgivet salgsfuldmagt til Hjørringvej 140, Sindal til Nordjyske Bank A/S.

Den i virksomheden påhvilende udskudt skat udgør kr. 258.800.

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet Skoubo & Mogensen ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 1.738.633, er der givet pant i grunde og bygninger (regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 kr. 3.102.520).

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstituttet deponeret følgende sikkerheder:

Kr. 1.920.000 ejerpantebrev med sekundær pant i grunde og bygninger
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015 kr. 3.102.520).

Herudover er der lyst udlæg for selskabets gæld med skatteministeriet:

Kr. 101.514 udlæg i grunde og bygninger
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015 kr. 3.102.520).