



Tlf.: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET ROSENGADE 54 APS
C/O PETER ALSTRUP, NØRREGADE 22A, 8300 ODDER

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2019

Peter Alstrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Rosengade 54 ApS c/o Peter Alstrup Nørregade 22A 8300 Odder
	CVR-nr.: 28 86 34 54 Stiftet: 15. juni 2005 Hjemsted: Odder Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Hejlskov Alstrup
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Nordea Sct. Clemens 2-6 8000 Århus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Rosengade 54 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 24. maj 2019

Direktion:

Peter Hejlskov Alstrup

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rosengade 54 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rosengade 54 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 24. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32064

Erling Thomsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne17458

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		173.829	152.455
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		68.500	55.000
DRIFTSRESULTAT		242.329	207.455
Andre finansielle indtægter.....	1	16.222	39.152
Andre finansielle omkostninger.....	2	-112.924	-112.217
RESULTAT FØR SKAT		145.627	134.390
Skat af årets resultat.....	3	-32.101	-101.742
ÅRETS RESULTAT		113.526	32.648
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		113.526	32.648
I ALT		113.526	32.648

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		3.510.000	3.435.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	3.510.000	3.435.000
ANLÆGSAKTIVER.....		3.510.000	3.435.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		149.297	0
Andre tilgodehavender.....		1.779	7.009
Periodeafgrænsningsposter.....		5.146	5.060
Tilgodehavender.....		156.222	12.069
Likvide beholdninger.....		52.327	162.363
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		208.549	174.432
AKTIVER.....		3.718.549	3.609.432
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		609.290	495.764
EGENKAPITAL.....	5	734.290	620.764
Hensættelse til udskudt skat.....		335.000	319.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		335.000	319.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.050.733	1.121.282
Anden gæld.....		375.318	390.615
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	1.426.051	1.511.897
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	70.200	69.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.000	28.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.083.342	1.027.149
Selskabsskat.....		16.101	16.742
Anden gæld.....		39.565	16.080
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.223.208	1.157.771
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.649.259	2.669.668
PASSIVER.....		3.718.549	3.609.432
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	925	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	15.297	39.152	
	16.222	39.152	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	41.079	39.099	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	71.845	73.118	
	112.924	112.217	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	16.101	16.742	
Regulering af udskudt skat.....	16.000	85.000	
	32.101	101.742	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		2.688.989	
Tilgang.....		6.500	
Kostpris 31. december 2018.....		2.695.489	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		746.011	
Årets værdireguleringer.....		68.500	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		814.511	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		3.510.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed, mv.

NOTER

	Note																								
<p>Egenkapital</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: right;">Selskabs- kapital</th> <th style="width: 15%; text-align: right;">Overført overskud</th> <th style="width: 10%; text-align: right;">I alt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Egenkapital 1. januar 2018.....</td> <td style="text-align: right;">125.000</td> <td style="text-align: right;">495.764</td> <td style="text-align: right;">620.764</td> </tr> <tr> <td>Forslag til resultatdisponering.....</td> <td></td> <td style="text-align: right;">113.526</td> <td style="text-align: right;">113.526</td> </tr> <tr> <td>Egenkapital 31. december 2018.....</td> <td style="text-align: right;">125.000</td> <td style="text-align: right;">609.290</td> <td style="text-align: right;">734.290</td> </tr> </tbody> </table>		Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	495.764	620.764	Forslag til resultatdisponering.....		113.526	113.526	Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	609.290	734.290	5								
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt																						
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	495.764	620.764																						
Forslag til resultatdisponering.....		113.526	113.526																						
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	609.290	734.290																						
<p>Langfristede gældsforpligtelser</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 10%; text-align: right;">31/12 2018 gæld i alt</th> <th style="width: 10%; text-align: right;">Afdrag næste år</th> <th style="width: 10%; text-align: right;">Restgæld efter 5 år</th> <th style="width: 10%; text-align: right;">31/12 2017 gæld i alt</th> <th style="width: 10%; text-align: right;">Kortfristet del primo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gæld til realkreditinstitutter...</td> <td style="text-align: right;">1.120.933</td> <td style="text-align: right;">70.200</td> <td style="text-align: right;">773.493</td> <td style="text-align: right;">1.191.082</td> <td style="text-align: right;">69.800</td> </tr> <tr> <td>Anden gæld.....</td> <td style="text-align: right;">375.318</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">375.318</td> <td style="text-align: right;">390.615</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">1.496.251</td> <td style="text-align: right;">70.200</td> <td style="text-align: right;">1.148.811</td> <td style="text-align: right;">1.581.697</td> <td style="text-align: right;">69.800</td> </tr> </tbody> </table>		31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	Gæld til realkreditinstitutter...	1.120.933	70.200	773.493	1.191.082	69.800	Anden gæld.....	375.318	0	375.318	390.615	0		1.496.251	70.200	1.148.811	1.581.697	69.800	6
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo																				
Gæld til realkreditinstitutter...	1.120.933	70.200	773.493	1.191.082	69.800																				
Anden gæld.....	375.318	0	375.318	390.615	0																				
	1.496.251	70.200	1.148.811	1.581.697	69.800																				
<p>Eventualposter mv. Eventualforpligtelser</p> <p>Virksomheden har indgået lejekontrakter med lejerne. Disse kontrakter er indgået på markedsmæssige vilkår med en opsigelighed på op til 3 måneder.</p> <p>Hæftelse i sambeskatningen</p> <p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PA Holding ApS Odder, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>	7																								
<p>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</p> <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og mellemværende med kreditinstitutter i øvrigt, er der ydet følgende:</p> <p>Der er ydet sikkerhed i ejendommen matr. nr. 52d og 52am Odder By, Odder for gæld til realkreditinstituttet.</p> <p>Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør 3.510.000 kr.</p> <p>Ejerpantebrev stort 200.000 kr. ligger til sikkerhed for bankmellemværende med Nordea A/S.</p>	8																								
<p>Medarbejderforhold</p> <p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)</p>	9																								

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rosengade 54 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.