

# **Rosendal Ejendomme ApS**

**Skeevej 8, Allindelille, 4370 Store Merløse**

## **Årsrapport for 2015**

CVR-nr. 28 97 06 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 31/5 2016

**Dirigent: Alice Rosendal**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Rosendal Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

St. Merløse, den 31. maj 2016

### Direktion

Alice Rosendal

Vilhelm Rosendal

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapital ejeren i Rosendal Ejendomme ApS*

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rosendal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes 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, om 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Ringsted, den 31. maj 2016

Ecovis Danmark  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 28 93 95 23

Kurt Bülow  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Rosendal Ejendomme ApS Skeevvej 8, Allindelille 4370 Store Merløse
	CVR-nr.: 28 97 06 33 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Ringsted
<b>Direktion</b>	Alice Rosendal Vilhelm Rosendal
<b>Revision</b>	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Ladefoged Møllegade 7 4100 Ringsted
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme til erhvervs- og boligformål.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 38.351, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 11.156.851.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>665.321</b>	<b>641.912</b>
Andre driftsindtægter		1.439	18.002
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-216.141	-233.622
Andre eksterne omkostninger		-89.957	-66.878
<b>Bruttoresultat</b>		<b>360.662</b>	<b>359.414</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	64.600
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>360.662</b>	<b>424.014</b>
Finansielle indtægter		251.281	404.032
Finansielle omkostninger		-559.443	-1.460
<b>Resultat før skat</b>		<b>52.500</b>	<b>826.586</b>
Skat af årets resultat	1	-14.149	-198.886
<b>Årets resultat</b>		<b>38.351</b>	<b>627.700</b>
Overført overskud		38.351	627.700
		<b>38.351</b>	<b>627.700</b>



## Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		8.221.909	8.221.909
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>8.221.909</b>	<b>8.221.909</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.221.909</b>	<b>8.221.909</b>
Færdigvarer og handelsvarer		51.800	55.300
<b>Varebeholdninger</b>		<b>51.800</b>	<b>55.300</b>
Andre tilgodehavender		6.951	765.631
Selskabsskat		0	3.488
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.951</b>	<b>769.119</b>
Værdipapirer		1.799.653	2.287.974
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.799.653</b>	<b>2.287.974</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.846.285</b>	<b>528.228</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.704.689</b>	<b>3.640.621</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>11.926.598</b>	<b>11.862.530</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		281.600	281.600
Overført resultat		10.750.251	10.387.908
<b>Egenkapital</b>	3	<b>11.156.851</b>	<b>10.794.508</b>
Hensættelse til udskudt skat		376.360	498.815
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>376.360</b>	<b>498.815</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	142.513
Selskabsskat		114.793	172.750
Anden gæld		278.594	253.944
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>393.387</b>	<b>569.207</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>393.387</b>	<b>569.207</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>11.926.598</b>	<b>11.862.530</b>
Eventualposter m.v.	4		
Nærtstående parter og ejerforhold	5		

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	124.386	172.750
Årets udskudte skat	-122.455	29.139
Regulering af skat vedrørende tidligere år	12.218	-3.003
	<b>14.149</b>	<b>198.886</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 23.5%/24.5% skat af årets resultat før skat	12.338	202.514
Skatteeffekt af:		
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	-10.401	-625
Regulering af skat vedrørende tidligere år	12.218	-3.003
	<b>14.155</b>	<b>198.886</b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Investeringsje- domme</b>
Kostpris 1. januar 2015	7.833.576
Kostpris 31. december 2015	7.833.576
Værdireguleringer 1. januar 2015	388.333
Værdireguleringer 31. december 2015	388.333
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>8.221.909</b>

Vejet gennemsnit af anvendte diskonteringsfaktor ved værdiansættelse af investeringsejendommene udgør 6%.

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering 2015 udgør DKK 7.500.000.

## 3 Egenkapital

	<b>Selskabskapital</b>	<b>Reserve for op- skrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	281.600	10.387.907	10.794.507
Årets resultat	0	0	38.351	38.351
Tilskud fra moderselskabet	0	0	323.993	323.993
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>281.600</b>	<b>10.750.251</b>	<b>11.156.851</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

### 4 Eventualposter m.v.

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AVR Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2015 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

### 5 Nærtstående parter og ejerforhold

#### **Bestemmende indflydelse**

Vilhelm Rosendal, Skeevej 8, 4370 St. Merløse  
Alice Rosendal, Skeevej 8, 4370 St. Merløse

#### **Ejerforhold**

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

AVR Holding ApS, Skeevej 8, 4370 Store Merløse

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rosendal Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller..

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancen dagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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 den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.