

Rossings Gaard II Slagelse ApS

Skovsøgade 1
4200 Slagelse
CVR-nr. 31060575

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.02.2017

Dirigent

Navn: Willy Iwan Rossing Bjarnø

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Rossings Gaard II Slagelse ApS
Skovsøgade 1
4200 Slagelse

CVR-nr.: 31060575
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Inger Vittrup
Willy Iwan Rossing Bjarnø

Direktion

Willy Iwan Rossing Bjarnø

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Rossings Gaard II Slagelse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 10.02.2017

Direktion

Willy Iwan Rossing Bjarnø

Bestyrelse

Inger Vittrup

Willy Iwan Rossing Bjarnø

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Rossings Gaard II Slagelse ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Rossings Gaard II Slagelse ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 for 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 review 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 review eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

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.

Slagelse, den 10.02.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens Jørgen Bay Simonsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 654 t.kr, der anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.901.171	1.610
Personaleomkostninger	1	(114.000)	(114)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(134.796)</u>	<u>(135)</u>
Driftsresultat		1.652.375	1.361
Andre finansielle indtægter	3	220	1
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(798.742)</u>	<u>(982)</u>
Resultat før skat		853.853	380
Skat af årets resultat	5	<u>(199.828)</u>	<u>(93)</u>
Årets resultat		<u>654.025</u>	<u>287</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		270.000	180
Overført resultat		<u>384.025</u>	<u>107</u>
		<u>654.025</u>	<u>287</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		29.657.847	29.772
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		70.485	91
Materielle anlægsaktiver	6	<u>29.728.332</u>	<u>29.863</u>
Anlægsaktiver		<u>29.728.332</u>	<u>29.863</u>
Likvide beholdninger		<u>1.770.639</u>	<u>1.126</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.770.639</u>	<u>1.126</u>
Aktiver		<u>31.498.971</u>	<u>30.989</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300
Overført overskud eller underskud		9.709.838	8.896
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>270.000</u>	<u>180</u>
Egenkapital		<u>10.279.838</u>	<u>9.376</u>
Udskudt skat	7	<u>4.221.800</u>	<u>4.250</u>
Hensatte forpligtelser		<u>4.221.800</u>	<u>4.250</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.590.543	11.867
Anden gæld		<u>4.215.772</u>	<u>4.208</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>15.806.315</u>	<u>16.075</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	292.692	0
Skyldig selskabsskat		208.858	75
Anden gæld		<u>689.468</u>	<u>1.213</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.191.018</u>	<u>1.288</u>
Gældsforpligtelser		<u>16.997.333</u>	<u>17.363</u>
Passiver		<u>31.498.971</u>	<u>30.989</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	8.896.496	180.000	9.376.496
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(180.000)	(180.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	550.407	0	550.407
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(121.090)	0	(121.090)
Årets resultat	0	384.025	270.000	654.025
Egenkapital ultimo	300.000	9.709.838	270.000	10.279.838

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	114.000	114
	114.000	114
Antal ansatte pr. balancedagen	2	2
	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	134.796	135
	134.796	135
	2016	2015
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	220	1
	220	1
	2016	2015
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	216.673	279
Øvrige finansielle omkostninger	582.069	703
	798.742	982
	2016	2015
	kr.	t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	227.768	126
Ændring af udskudt skat	(27.940)	(33)
	199.828	93

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	35.119.115	257.450
Kostpris ultimo	35.119.115	257.450
Af- og nedskrivninger primo	(5.347.217)	(166.220)
Årets afskrivninger	(114.051)	(20.745)
Af- og nedskrivninger ultimo	(5.461.268)	(186.965)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.657.847	70.485
	2016	2015
	kr.	t.kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	4.249.740	4.283
	4.249.740	4.283

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	292.692	11.590.543	7.024.300
Anden gæld	0	4.215.772	0
	292.692	15.806.315	7.024.300

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme og installationer.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 29.658 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af særlige installationer udgør 70 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Selskabet har indgået aftale om sikring af fast rente for en længerevarende periode. Pt. er dagsværdien herpå negativ, hvilket afspejler sig i egenkapitalen og anden gæld.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske datterselskaber eller associerede selskaber, indregnes direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab består af lejeindtægter o.l. med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med udlejningsperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til selskabets personale.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivninger sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Særlige installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Særlige installationer	10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.