

Rossings Gaard II Slagelse ApS

Skovsøgade 1
4200 Slagelse
CVR-nr. 31060575

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.02.2018

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 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Rossings Gaard II Slagelse ApS
Skovsøgade 1
4200 Slagelse

CVR-nr.: 31060575
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Inger Vittrup
Willy Iwan Rossing Bjarnø

Direktion

Willy Iwan Rossing Bjarnø

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 01.02.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 01.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens Jørgen Bay Simonsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 11503

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 664 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.542.186	1.903
Personaleomkostninger	1	(342.000)	(114)
Af- og nedskrivninger	2	<u>365.226</u>	<u>(135)</u>
Driftsresultat		1.565.412	1.654
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.110.390)</u>	<u>(800)</u>
Resultat før skat		455.022	854
Skat af årets resultat	4	<u>208.642</u>	<u>(200)</u>
Årets resultat		<u>663.664</u>	<u>654</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		6.270.000	270
Overført resultat		<u>(5.606.336)</u>	<u>384</u>
		<u>663.664</u>	<u>654</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		30.115.260	29.658
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		49.740	70
Materielle anlægsaktiver	5	<u>30.165.000</u>	<u>29.728</u>
 Anlægsaktiver		 <u>30.165.000</u>	 <u>29.728</u>
 Tilgodehavende selskabsskat		 16.486	 0
Tilgodehavender		<u>16.486</u>	<u>0</u>
 Likvide beholdninger		 <u>1.702.551</u>	 <u>1.771</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>1.719.037</u>	 <u>1.771</u>
 Aktiver		 <u>31.884.037</u>	 <u>31.499</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300
Overført overskud eller underskud		4.575.822	9.709
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>6.270.000</u>	<u>270</u>
Egenkapital		<u>11.145.822</u>	<u>10.279</u>
Udskudt skat	6	<u>3.972.863</u>	<u>4.222</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.972.863</u>	<u>4.222</u>
Gæld til realkreditinstitutter		12.028.000	11.884
Anden gæld		<u>4.238.769</u>	<u>4.216</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>16.266.769</u>	<u>16.100</u>
Skyldig selskabsskat		0	209
Anden gæld	8	<u>498.583</u>	<u>689</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>498.583</u>	<u>898</u>
Gældsforpligtelser		<u>16.765.352</u>	<u>16.998</u>
Passiver		<u>31.884.037</u>	<u>31.499</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	9.709.838	270.000	10.279.838
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(270.000)	(270.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	605.539	0	605.539
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(133.219)	0	(133.219)
Årets resultat	0	(5.606.336)	6.270.000	663.664
Egenkapital ultimo	300.000	4.575.822	6.270.000	11.145.822

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	342.000	114
	342.000	114
Antal ansatte pr. balancedagen	2	2
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2017	2016
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	134.975	135
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	(500.201)	0
	(365.226)	135
	2017	2016
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	317.392	218
Øvrige finansielle omkostninger	792.998	582
	1.110.390	800
	2017	2016
	kr.	t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	40.295	228
Ændring af udskudt skat	(248.937)	(28)
	(208.642)	200

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	35.119.115	257.450
Tilgange	71.442	0
Kostpris ultimo	35.190.557	257.450
Af- og nedskrivninger primo	(5.461.268)	(186.965)
Tilbageførsel af nedskrivninger	500.201	0
Årets afskrivninger	(114.230)	(20.745)
Af- og nedskrivninger ultimo	(5.075.297)	(207.710)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.115.260	49.740
	2017	2016
	kr.	t.kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	3.972.863	4.222
	3.972.863	4.222
		Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		12.028.000
		12.028.000
	2017	2016
	kr.	t.kr.
8. Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	498.583	689
	498.583	689

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme og installationer.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 30.115 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af særlige installationer udgør 50 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 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.

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:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	100 år
Særlige installationer	10 år

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

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.