

**Rosenlunden Ejendomme  
A/S**  
Adelgade 90  
5400 Bogense  
CVR-nr. 31081971

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

**Dirigent**

---

Navn:

## Indholdsfortegnelse

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

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Rosenlunden Ejendomme A/S  
Adelgade 90  
5400 Bogense

CVR-nr.: 31081971  
Hjemsted: Nordfyns  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Jens Østerby, Formand  
Jacob Poul Christoffersen  
Peter Dallerup  
Niels Frost Rasmussen  
Peter Frost Rasmussen

### Direktion

Niels Frost Rasmussen, administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Rosenlunden Ejendomme A/S.

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.

Bogense, den 01.05.2017

### Direktion

Niels Frost Rasmussen  
administrerende direktør

### Bestyrelse

Jens Østerby  
Formand

Jacob Poul Christoffersen

Peter Dallerup

Niels Frost Rasmussen

Peter Frost Rasmussen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Rosenlunden Ejendomme A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rosenlunden Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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

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.

Odense, den 01.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Johnny Bækholm

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud på 118 t.kr, hvilket anses som utilfredsstillende.

Selskabets aktionærer har givet tilsagn om at stille den nødvendige driftslikviditet til rådighed i det kommende regnskabsår.

År 2016 har været et travlt år, hvor der er færdigopført 14 boliger og 7 boliger er under opførelse ved årsskiftet. Der er byggetilladelse til yderligere 36 boliger, som overvejes igangsat i de kommende år. Der er dialog med potentielle købere - både private købere og professionelle investorer - til en eller flere boliger og god efterspørgsel fra lejere. Der er fokus på at få udstykket og solgt byggegrunde og det er ledelsens forhåbning, at den store efterspørgsel på tæt lav boliger vil medføre en øget interesse for parceller.

Der forventes positivt resultat i de kommende år.

### 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>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>602.124</b>	<b>(126)</b>
Andre finansielle indtægter		2	0
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(1.447.009)</u>	<u>(816)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(844.883)</b>	<b>(942)</b>
Skat af årets resultat		<u>726.683</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(118.200)</u></b>	<b><u>(942)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(118.200)</u>	<u>(942)</u>
		<b><u>(118.200)</u></b>	<b><u>(942)</u></b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		49.138.376	16.194
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	7.124
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>49.138.376</b>	<b>23.318</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>49.138.376</b>	<b>23.318</b>
Varer under fremstilling		1.159.236	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.159.236</b>	<b>0</b>
Andre tilgodehavender		1.406.893	1.791
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.406.893</b>	<b>1.791</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.335.187</b>	<b>42</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.901.316</b>	<b>1.833</b>
<b>Aktiver</b>		<b>53.039.692</b>	<b>25.151</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		2.200.000	1.200
Reserve for opskrivninger		9.645.683	3.562
Overført overskud eller underskud		<u>2.807.107</u>	<u>(4.012)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>14.652.790</u></b>	<b><u>750</u></b>
Udskudt skat		<u>989.317</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>989.317</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.801.401	0
Bankgæld		<u>4.197.000</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>16.998.401</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	520.000	0
Bankgæld		10.562.678	8.943
Leverandører af varer og tjenesteydelser		542.630	1.145
Gæld til associerede virksomheder		6.431.074	9.099
Anden gæld		<u>2.342.802</u>	<u>5.214</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>20.399.184</u></b>	<b><u>24.401</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>37.397.585</u></b>	<b><u>24.401</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>53.039.692</u></b>	<b><u>25.151</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.200.000	3.561.683	(4.011.699)	749.984
Kapitalforhøjelse	1.000.000	0	6.937.006	7.937.006
Årets opskrivninger	0	6.084.000	0	6.084.000
Årets resultat	0	0	(118.200)	(118.200)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.200.000</b>	<b>9.645.683</b>	<b>2.807.107</b>	<b>14.652.790</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>	
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	763.227	751	
Renteomkostninger i øvrigt	0	3	
Øvrige finansielle omkostninger	683.782	62	
	<b>1.447.009</b>	<b>816</b>	
		<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>	
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>kr.</b>	
	<b>kr.</b>		
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	11.627.511	7.124.378	
Overførsler	7.124.378	(7.124.378)	
Tilgange	18.020.227	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>36.772.116</b>	<b>0</b>	
Opskrivninger primo	4.566.260	0	
Årets opskrivninger	7.800.000	0	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>12.366.260</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>49.138.376</b>	<b>0</b>	
	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald efter 12 måneder</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	0	12.801.401	12.801.401
Bankgæld	520.000	4.197.000	2.117.000
	<b>520.000</b>	<b>16.998.401</b>	<b>14.918.401</b>

## Noter

### **4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er afgivet pant i selskabets grunde. Den bogførte værdi herfra udgør pr. 31.12.2016 49.139 t. kr.

### **5. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5 % af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Gambyg Holding ApS, Huggetvej 27, 5400 Bogense.

Bydalen ApS, c/o Advokatfirmaet Jacob Christofferen, Adelgade 90, 5400 Bogense

## 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige uafhængige vurderinger af dagsværdien.

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

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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 nominal værdi.