

Rosenlunden Ejendomme A/S

CVR-nr. 31081971

Adelgade 90

5400 Bogense

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.05.2016

Dirigent

Navn: Niels Frost Rasmussen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Rosenlunden Ejendomme A/S
Adelgade 90
5400 Bogense

CVR-nr.: 31081971
Hjemsted: Nordfyns kommune
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogense, den 29.04.2016

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 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 29.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henning Jensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 (942) t.kr, hvilket anses som utilfredsstillende.

Ledelsen i Rosenlunden Ejendomme kan se tilbage på 2015 hvor vi for alvor kom i gang i vores projekt udlejning/salg af ejendomme på Huggetvej 25. Der har i de senere år været arbejdet meget med dette projekt både økonomisk samt hvordan projektet skulle udføres. Det er derved med stor glæde at kunne berette at opførelsen af de første 8 ud af i alt 21 planlagte boliger stod indflytningsklar den 31.12.2015. Af de nyopførte boliger er 8 boliger udlejet og der er lavet købsaftale på en bolig med overtagelse ultimo 2016. Der arbejdes endvidere med udstykning af bygningsparceller. Der er igangværende forhandlinger med forskellige interesserede købere til de nyopførte boliger og bygningsparceller. Ledelsen er af den forventning at salg /udlejning af boliger samt salg af parceller vil forløbe fint i år 2016. Samme tiltro har selskabets finansielle samarbejdspartnere der har bevilget midler til opførelse af yderligere 13 boliger i 2016.

Årets resultat er ikke tilfredsstillende. Der forventes et væsentlig bedre resultat i 2016.

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

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets grund er optaget til markedsværdivurdering på 17 mio. foretaget af EDC Erhverv Poul Erik Bech, i 2014. Ledelsen har, baseret på den foreliggende vurdering, foretaget et skøn over nedslag i den vurderede værdi for usikkerhed, liggetid mv. Grunden og igangværende byggerier er således optaget til 23,3 mio. kr. inkl. projektkomkostninger m.m. Selskabet er opmærksomt på, at der kan herske betydelig usikkerhed om værdiansættelsen i det nuværende marked.

Begivenheder efter balancedagen

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttotab		(127.004)	(95)
Andre finansielle indtægter		1	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(815.447)</u>	<u>(885)</u>
Årets resultat		<u>(942.450)</u>	<u>(980)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(942.450)</u>	<u>(980)</u>
		<u>(942.450)</u>	<u>(980)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		16.193.771	16.194
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>7.124.378</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>23.318.149</u>	<u>16.194</u>
 Anlægsaktiver		 <u>23.318.149</u>	 <u>16.194</u>
 Andre tilgodehavender		 <u>1.791.494</u>	 <u>1</u>
Tilgodehavender		<u>1.791.494</u>	<u>1</u>
 Likvide beholdninger		 <u>43.838</u>	 <u>98</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>1.835.332</u>	 <u>99</u>
 Aktiver		 <u><u>25.153.481</u></u>	 <u><u>16.293</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		1.200.000	1.200
Reserve for opskrivninger		3.561.683	3.562
Overført overskud eller underskud		(4.011.699)	(3.069)
Egenkapital		<u>749.984</u>	<u>1.693</u>
Bankgæld		8.944.344	994
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.145.399	0
Gæld til associerede virksomheder		9.099.354	8.595
Anden gæld	4	<u>5.214.400</u>	<u>5.011</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>24.403.497</u>	<u>14.600</u>
Gældsforpligtelser		<u>24.403.497</u>	<u>14.600</u>
Passiver		<u><u>25.153.481</u></u>	<u><u>16.293</u></u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.200.000	3.561.683	(3.069.249)	1.692.434
Årets resultat	0	0	(942.450)	(942.450)
Egenkapital ultimo	1.200.000	3.561.683	(4.011.699)	749.984

Noter

1. Going concern

Selskabets aktionærer har givet tilsagn om at stille den nødvendige driftslikviditet til rådighed i det kommende regnskabsår. Ledelsen vurderer på denne baggrund, at going concern forudsætningen er opfyldt.

	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	64.727	195
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	750.720	690
	815.447	885
		Materielle
	Grunde og	anlægsakti-
	bygninger	ver under
	kr.	udførelse
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	11.627.511	0
Tilgange	0	7.124.378
Kostpris ultimo	11.627.511	7.124.378
Opskrivninger primo	4.566.260	0
Opskrivninger ultimo	4.566.260	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.193.771	7.124.378

Selskabets grundareal, 69,709 kvadratmeter, er optaget til markedsværdivurdering foretaget af EDC Erhverv, Poul Erik Bech, dateret 12. februar 2014 med følgende vurderingstema: Fastsættelse af grundarealets kontante markedsværdi pr. dags dato som grundarealet er og forefindes ud fra de på vurderingspunktet gældende markeds- og konjunkturforhold.

Denne værdi er vurderet til 250. kr. pr. kvadratmeter svarende til ca. 17 mio. kr. i alt. Selskabet har valgt at fradage 1,5 mio. kr. vedrørende usikkerhed, liggetid mv. Hvorfor værdien udgør i alt 15,5 mio. kr. ud fra en bebyggelsesprocent på 30 jf. lokalplanens bestemmelser vil dette svarer til en pris pr. byggekvadratmeter på 717 kr. Herudover er projektkomkostninger m.m. samt igangværende byggerier aktiveret således den bogførte værdi udgør 23,3 mio. kr.

Noter

4. Anden gæld

I posten anden gæld indgår gældsbreve til associerede virksomheder, der forrentes løbende, og som der ikke er aftalt afvikling på.

5. Eventualforpligtelser

Negativ udskudt skat 577 t. kr. vedrører underskud til fremførsel, forskelsværdi på grund og låneomkostninger og er ikke optaget som et aktiv i årsrapporten.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er afgivet pant i selskabets grunde. Den bogførte værdi herfra udgør pr. 31.12.2015 16.194 t. kr.

7. 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