

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.04.2018

Dirigent

Navn: Jacob Poul Christoffersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Rosenlunden Ejendomme A/S
Adelgade 90
5400 Bogense

CVR-nr.: 31081971
Hjemsted: Nordfyns
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 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.

Bogense, den 12.04.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017. 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. 31.12.2017 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 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 12.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Johnny Bækholm

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29445

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 57 t.kr, hvilket anses som utilfredsstillende, og er påvirket negativt af blandt andet store låneomkostninger.

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.526.936	602
Af- og nedskrivninger	2	(345.000)	0
Driftsresultat		1.181.936	602
Andre finansielle omkostninger	3	(1.196.672)	(1.447)
Resultat før skat		(14.736)	(845)
Skat af årets resultat		(42.496)	727
Årets resultat		(57.232)	(118)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(57.232)	(118)
		(57.232)	(118)

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		72.939.343	49.138
Materielle anlægsaktiver	4	72.939.343	49.138
Anlægsaktiver		72.939.343	49.138
Varer under fremstilling		718.800	1.159
Varebeholdninger		718.800	1.159
Andre tilgodehavender		1.263.201	1.407
Tilgodehavender		1.263.201	1.407
Likvide beholdninger		364.905	1.336
Omsætningsaktiver		2.346.906	3.902
Aktiver		75.286.249	53.040

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		2.200.000	2.200
Reserve for opskrivninger		13.171.283	9.646
Overført overskud eller underskud		<u>2.749.873</u>	<u>2.807</u>
Egenkapital		<u>18.121.156</u>	<u>14.653</u>
Udskudt skat		<u>2.026.213</u>	<u>989</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.026.213</u>	<u>989</u>
Gæld til realkreditinstitutter		24.184.308	12.801
Bankgæld		<u>10.177.000</u>	<u>4.197</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>34.361.308</u>	<u>16.998</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.317.500	520
Bankgæld		9.754.826	10.563
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.342.086	543
Gæld til associerede virksomheder		6.441.646	6.431
Anden gæld		<u>921.514</u>	<u>2.343</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>20.777.572</u>	<u>20.400</u>
Gældsforpligtelser		<u>55.138.880</u>	<u>37.398</u>
Passiver		<u>75.286.249</u>	<u>53.040</u>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.200.000	9.645.683	2.807.105	14.652.788
Årets opskrivninger	0	3.525.600	0	3.525.600
Årets resultat	0	0	(57.232)	(57.232)
Egenkapital ultimo	2.200.000	13.171.283	2.749.873	18.121.156

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>1</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	345.000	0
	<u>345.000</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	340.572	763
Øvrige finansielle omkostninger	856.100	684
	<u>1.196.672</u>	<u>1.447</u>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		36.772.116
Tilgange		20.791.014
Afgange		<u>(1.139.207)</u>
Kostpris ultimo		<u>56.423.923</u>
Opskrivninger primo		12.366.260
Årets opskrivninger		4.520.000
Tilbageførsel ved afgang		<u>(25.840)</u>
Opskrivninger ultimo		<u>16.860.420</u>
Årets afskrivninger		<u>(345.000)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(345.000)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>72.939.343</u>

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	24.184.308	24.184.308
Bankgæld	1.317.500	520	10.177.000	4.907.000
	1.317.500	520	34.361.308	29.091.308

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er afgivet ejerpantebrev i selskabets grunde og bygninger på 17 mio. kr. Den bogførte værdi herfra udgør pr. 31.12.2017 72.939 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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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.

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

Bygninger 50 år efter vurderet scrapværdi

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 proventuet 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.