

# **ROSENGAARD ApS**

Vældegårdsvej 55  
2820 Gentofte

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**24/05/2017**

---

**Henrik Rosengaard Jensen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

ROSENGAARD ApS

Vældegårdsvej 55

2820 Gentofte

CVR-nr: 31088437

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**GBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Fynsgade 4

9700 Brønderslev

DK Danmark

CVR-nr: 14795707

P-enhed: 1000807130

# Ledespåtegning

Direktionen har idag behandlet og vedtaget årsregnskabet samt årsberetningen for 2016.

Vi anser årsrapporten som aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ligeledes anser vi den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 14/05/2017

## Direktion

Henrik Rosengaard Jensen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i ROSENGAARD ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ROSENGAARD ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. 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.

Brønderslev, 14/05/2017

Morten Bruun Jacobsen  
Registreret Revisor, medl. af FSR-danske revisorer  
GBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 14795707

# Ledelsesberetning

## Generelt

Selskabets formål er at eje anparter m.v. og drive fast ejendom.

## Økonomisk udvikling

Der har i regnskabsåret været aktivitet med udlejning og investeringsaktivitet samt formuepleje.

Udviklingen er forløbet planmæssigt.

## Forventet udvikling

For det kommende år forventes en tilfredsstillende indtjening, set i lyset af de relative positive forventninger til resultatet i dattervirksomhederne.

## Ejerforhold

Følgende anpartshavere ejer hver mere end 5% af selskabskapitalen:

Henrik Rosengaard Jensen, Reersøgade 2,2, 2100 København Ø.

## Anpartskapital

Anpartskapitalen består af 125 stk. anparter a DKK 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Resultatanvendelse

Årets resultat på DKK 7.030.921 foreslås disponeret således:

Overført til næste år.....	6.930.921
Udbytte til anpartshaver.....	100.000
	-----
	7.030.921
	-----

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## GENERELT

Regnskabet er aflagt i danske kroner, ligesom alle tal er optaget ekskl. moms.

### Sammenlignlighed

Der er medtaget sammenligningstal fra året før.

### Generelt om indregning og måling.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger.

Alle aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hvert enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### Anvendte undtagelsesbestemmelser

Idet koncernen tilsammen ikke overskrider størrelsesgrænserne i årsregnskabslovens § 110, har koncernen undladt at udarbejde et samlet koncernregnskab.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder indtægter fra udlejning fratrukket driftsudgifter, herunder nettoresultat af udlejningsvirksomhed i I/S regi.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer, evt. operationel leasing m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedr. regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedr. værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

### Skat af årets resultat og skat iøvrigt

Skat af årets resultat er afsat med 22% af den opgjorte skattepligtige indkomst. Beløbet er udgiftsført i resultatopgørelsen.



Ligeledes er der under posten skat sket postering af forskydning i den hensatte udskudte skat, som udløses som følge af forskellen i de skattemæssige og driftsmæssige værdier. Disse er passiveret med 22%.

Under årets skat er ligeledes medtaget tillæg eller godtgørelse vedr. acontoskattebetaling.

## BALANCEN

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder indgår i årsregnskabet efter den indre værdis metode (equity-metoden).

I resultatopgørelsen medtages moderselskabets andel af virksomhedernes resultat.

De to tyske datterselskaber er optaget efter egenkapitalen, korrigeret til danske regler for investeringsejendomme, altså opgjort til dagsværdi (såvel korrektion af ejendomsværdi, gældsbyrder som beregnet tysk avanceskat).

Investeringsaktiver

Udlejede erhvervslejligheder er optaget til dagspris, jvf. reglerne for investeringsejendomme (Årl. § 38). Der er ikke foretaget afskrivning. Dagsprisen er beregnet ud fra en afkastberegning. 3 ejendomme drives med ejerandel på 50% og indgår alene med nettoresultat, andel af aktiver samt andel af passiver. Egne udlejede lejligheder er værdifastsat ud fra en forrentningsprocent på 5,5.

Tilgodehavender

Udestående fordringer optages ud fra en vurdering af de enkelte debitorer. Der er således foretaget de nødvendige kreditvurderinger på de enkelte debitorer.

Udbytte

Udbytte, i henhold til ledelsens forslag til overskudsdisponering, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat hensættes med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier

Vedr. tyske udskudte skatter (udbytteskat) er der afsat 15,83%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser optages til nominel værdi, idet gæld i investeringsejendom dog er optaget til statusdagens kursværdi.

Egenkapital

Såfremt selskabet har foretaget opskrivning af anlægsaktiver, vil nettoværdien af opskrivning, efter passivering af udskudt skat, blive medtaget under egenkapitalen som en særlig post benævnt "Reserve for opskrivning".

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>2.269.775</b>	<b>503.886</b>
Administrationsomkostninger .....		-196.178	-334.618
Andre driftsindtægter .....		26.500	0
Andre driftsomkostninger .....		-14.098	-31.077
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.085.999</b>	<b>138.191</b>
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver .....		6.367.794	3.257.249
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		94.232	76.116
Andre finansielle indtægter .....		97.015	139.845
Øvrige finansielle omkostninger .....		-1.031.698	-1.078.617
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>7.613.342</b>	<b>2.532.784</b>
Andre skatter .....		-582.421	-59.616
<b>Årets resultat .....</b>		<b>7.030.921</b>	<b>2.473.168</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		100.000	100.000
Overført resultat .....		6.930.921	2.373.168
<b>I alt .....</b>		<b>7.030.921</b>	<b>2.473.168</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		27.583.729	19.788.554
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>27.583.729</b>	<b>19.788.554</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		18.316.883	9.758.602
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>18.316.883</b>	<b>9.758.602</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>45.900.612</b>	<b>29.547.156</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.201.631	1.696.571
Tilgodehavende skat .....		46.598	25.890
Andre tilgodehavender .....		763.113	892.807
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.011.342</b>	<b>2.615.268</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		2.049.447	4.444.018
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>2.049.447</b>	<b>4.444.018</b>
Likvide beholdninger .....		119.014	1.319
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.179.803</b>	<b>7.060.605</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>51.080.415</b>	<b>36.607.761</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overkurs ved emission .....		557.121	557.121
Overført resultat .....		20.701.800	13.870.879
Forslag til udbytte .....		100.000	-100.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>21.483.921</b>	<b>14.453.000</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.131.243	548.822
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.131.243</b>	<b>548.822</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.743.332	5.262.237
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.743.332</b>	<b>5.262.237</b>
Gæld til banker .....		14.402.032	12.782.068
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	26.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		83.020	72.235
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		3.571.374	2.970.523
Periodeafgrænsningsposter .....		665.493	392.376
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		0	100.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>18.721.919</b>	<b>16.343.702</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>28.465.251</b>	<b>21.605.939</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>51.080.415</b>	<b>36.607.761</b>

# Noter

## 1. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	3.337.419
Tilgang	2.198.320
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.535.739</b>
Nettoopskrivninger primo	6.421.183
Årets op-/nedskrivninger	6.359.961
Udloddet udbytte	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>12.781.144</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.316.883</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

	<b>Nominal kapital</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital, jf. seneste godkendte årsregnskab</b>	<b>Egenkapital- andel</b>
RKR GmbH	179.133	50%	17.688.384	8.844.192
	<b>Nominal kapital</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital, jf. seneste godkendte årsregnskab</b>	<b>Egenkapital- andel</b>
Rosengaard ApS & Co. KG	91.000	99,9%	756.665	755.834
	<b>Nominal kapital</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital, jf. seneste godkendte årsregnskab</b>	<b>Egenkapital- andel</b>
Rosengaard & Kristensen ApS	1.000.000	50%	17.321.214	8.660.607
	<b>Nominal kapital</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital, jf. seneste godkendte årsregnskab</b>	<b>Egenkapital- andel</b>
5000 Odense ApS	125.000	40%	140.625	56.250

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser:

### **Strandvejen 10, st. 3 og st. 4**

(Bogf. kr. 1.911.775)

DLR Realkredit pant kr. 1.250.000

Ejerpant c/o Spar Vendsyssel kr. 400.000

### **Gothersgade 7**

(Bogf. kr. 5.924.329)

DLR Realkredit pant kr. 3.564.000

Ejerpant c/o Spar Vendsyssel kr. 880.000

### **HC Ørstedesvej 33, st.**

(Bogf. 31.12.16 kr. 3.098.170)

DLR Realkredit kr. 1.985.000

Ejerpant c/o Spar Vendsyssel kr. 500.000

### **HC Ørstedesvej 43 a.**

(Bogf. kr. 1.226.415)

Ejerpant c/o Spar Vendsyssel kr. 1.000.000

### **Håbets Alle 10**

(Bogf. kr. 2.070.318)

DLR Realkredit kr. 750.000

Ejerpant c/o Spar Vendsyssel kr. 1.000.000

Herudover er der af selskabet afgivet sikkerhedsstillelser vedr. Reberbansgade, Aalborg. Disse fremgår af separat regnskab.

### 3. Oplysning om ejerskab

#### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Henrik Rosengaard Jensen, Reersøgade 2,2, 2100 København Ø.

#### Koncernforhold

Moderselskab:

Rosengaard ApS (nom. 125.000)

Dattervirksomheder:

Rosengaard & Kristensen ApS, Havrevænget 14, 9430 Vadum (nom. 1.000.000). Andel: 50%

RKR GmbH, Herbert Weichmann St. 56, D-22085 Hamburg (nom. 25.000 Euro). Andel: 50%

Rosengaard ApS & Co. KG, Herbert Weichmann St. 56, D-22085 Hamburg. Andel: 99,9%

5000 Odense ApS, Reersøgade 2,2, 2100 København Ø. (nom. 125.000). Andel: 40%