

ROSENGAARD ApS

Reersøgade 2, 2
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

26/05/2016

Henrik Rosengaard Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 |
|---|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ROSENGAARD ApS

Reersøgade 2, 2

2100 København Ø

Telefonnummer: 40850640

CVR-nr: 31088437

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

RevisorGBJ 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 2015.

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.

København, den 18/05/2016

Direktion

Henrik Rosengaard Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ROSENGAARD ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ROSENGAARD ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Brønderslev, 18/05/2016

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.

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 2.473.168 foreslås disponeret således:

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Overført til næste år..... | 2.373.168 |
| Udbytte til anpartshaver..... | 100.000 |
| | ----- |
| | 2.473.168 |
| | ----- |

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. Da regnskabsperiodeni sidste regnskabsår alene omfatter 7 måneder kan der ikke ske direkte sammenligning.

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.

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 ejendomsværdi som gældsbyrder og vedhæftet 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.

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 2015 - 31. dec 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 1.009.929 | 123.785 |
| Vareforbrug | | -506.043 | -61.251 |
| Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver | | 3.257.249 | 1.632.408 |
| Bruttoresultat | | 3.761.135 | 1.694.942 |
| Administrationsomkostninger | | -334.618 | -170.063 |
| Andre driftsomkostninger | | -31.077 | -21.560 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 3.395.440 | 1.503.319 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 76.116 | 93.302 |
| Andre finansielle indtægter | | 139.845 | 2.794 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -1.078.617 | -292.125 |
| Ordinært resultat før skat | | 2.532.784 | 1.307.290 |
| Andre skatter | | -59.616 | 677.446 |
| Årets resultat | | 2.473.168 | 1.984.736 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 100.000 | 49.900 |
| Overført resultat | | 2.373.168 | 1.934.836 |
| I alt | | 2.473.168 | 1.984.736 |

Balance 31. december 2015

Aktiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 19.788.554 | 2.070.318 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 19.788.554 | 2.070.318 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 9.758.602 | 6.998.021 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 1 | 9.758.602 | 6.998.021 |
| Anlægsaktiver i alt | | 29.547.156 | 9.068.339 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 1.696.571 | 1.266.928 |
| Tilgodehavende skat | | 25.890 | 1.119.013 |
| Andre tilgodehavender | | 892.807 | 638.432 |
| Tilgodehavender i alt | | 2.615.268 | 3.024.373 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 4.444.018 | 4.876.095 |
| Værdipapirer og kapitalandele i alt | | 4.444.018 | 4.876.095 |
| Likvide beholdninger | | 1.319 | 547 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 7.060.605 | 7.901.015 |
| Aktiver i alt | | 36.607.761 | 16.969.354 |

Balance 31. december 2015

Passiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Overkurs ved emission | | 557.121 | 557.121 |
| Overført resultat | | 13.870.879 | 11.397.711 |
| Forslag til udbytte | | -100.000 | -49.900 |
| Egenkapital i alt | | 14.453.000 | 12.029.932 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 548.822 | 418.196 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 548.822 | 418.196 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.262.237 | 643.320 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 5.262.237 | 643.320 |
| Gæld til banker | | 12.782.068 | 1.845.293 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 26.500 | 0 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 0 | 300.108 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 72.235 | 919.496 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 2.970.523 | 700.159 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 392.376 | 62.950 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 100.000 | 49.900 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 16.343.702 | 3.877.906 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 21.605.939 | 4.521.226 |
| Passiver i alt | | 36.607.761 | 16.969.354 |

Noter

1. Finansielle anlægsaktiver i alt

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. |
|-------------------------------------|---|
| Kostpris primo | 3.337.419 |
| Tilgang | 0 |
| Afgang | 0 |
| Kostpris ultimo | 3.337.419 |
| Nettoopskrivninger primo | 3.660.602 |
| Årets op-/nedskrivninger | 2.760.581 |
| Udloddet udbytte | 0 |
| Nettoopskrivninger ultimo | 6.421.183 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 9.758.602 |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

| | Nominel kapital | Ejerandel | Egenkapital, jf. seneste godkendte årsregnskab | Egenkapital- andel |
|-----------------------------|----------------------------|------------------|---|-------------------------------|
| RKR GmbH | 179.133 | 33% | 10.580.061 | 3.526.687 |
| Rosengaard ApS & Co. KG | 91.000 | 99% | 978.138 | 968.648 |
| Rosengaard & Kristensen ApS | 1.000.000 | 50% | 10.526.534 | 5.263.267 |

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. 5.903.717)

DLR Realkredit pant kr. 3.564.000

Ejerpant c/o Spar Vendsyssel kr. 880.000

HC Ørstedesvej 33, st.

(Bogf. 31.12.15 kr. 135.000)

DLR Realkredit kr. 1.985.000

Ejerpant c/o Spar Vendsyssel kr. 500.000

HC Ørstedesvej 43 a.

(Bogf. kr. 1.191.115)

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: 33%

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