



Rosensgade, Odder I/S
Holsteinsgade 19, 8300 Odder

Årsrapport for 2017
(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling den 9. april 2018

Niels Christian Nørnberg Strauss
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Indehaverberetning	
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Rosensgade, Odder I/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. december 2017 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 5. april 2018

Direktion

Erik Jensen
direktør

Henrik Garlik Jensen
direktør

Niels Christian Nørnberg Strauss
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ejeren af Rosensgade, Odder I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Rosensgade, Odder I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odder, den 5. april 2018

christensen & kjær
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28 32 01 24

Henrik Rysgaard Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26692

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Rosengade, Odder I/S
Holsteinsgade 19
8300 Odder

CVR-nr.: 31 41 19 39

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 1. marts 2008

Regnskabsår: 10. regnskabsår

Hjemsted: Odder

Direktion

Erik Jensen, direktør
Henrik Garlik Jensen, direktør
Niels Christian Nørnberg Strauss, direktør

Interessenter

Erik Jensen Holding, Kragelund A/S ejer 50%
Østjyllands Ejendomsselskab ApS ejer 50%

Revisor

christensen & kjær
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rosengade 4
8300 Odder

Pengeinstitut

Jyske Bank A/S, Erhvervscenter Aarhus
Østergade 4
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Interessentskabets formål er drift af ejendommen beliggende Rosensgade 11, 8300 Odder samt eventuelle andre ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 819.397, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.637.789.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rosensgade, Odder I/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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 hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af driftsudgifter på ejendommen og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger på investeringsejendommen samt omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skatter

Der omkostningsføres ikke skatter i virksomhedsregnskabet, idet interessentskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen. En positiv netto regulering på investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat bindes på "reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		321.851	339.468
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi		-1.000.000	0
Resultat før finansielle poster		-678.149	339.468
Finansielle omkostninger		-141.248	-142.565
Årets resultat		<u>-819.397</u>	<u>196.903</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-819.397	196.903
		<u>-819.397</u>	<u>196.903</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>6.592.613</u>	<u>7.592.613</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.592.613</u>	<u>7.592.613</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.592.613</u>	<u>7.592.613</u>
Likvide beholdninger		<u>216.959</u>	<u>276.372</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>216.959</u>	<u>276.372</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.809.572</u></u>	<u><u>7.868.985</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Erik Jensen Holding, Kragelund A/S		818.895	1.328.593
Østjyllands Ejendomsselskab ApS		818.894	1.328.592
Egenkapital	1	<u>1.637.789</u>	<u>2.657.185</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.822.445	4.822.445
Andre kreditinstitutter		197.243	243.187
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>5.019.688</u>	<u>5.065.632</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	2	45.943	43.716
Leverandør af varer og tjenesteydelser		0	4.565
Anden gæld		106.152	97.887
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>152.095</u>	<u>146.168</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.171.783</u>	<u>5.211.800</u>
Passiver i alt		<u>6.809.572</u>	<u>7.868.985</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Indestående i virksomhed		
Saldo primo	1.328.593	1.230.142
Årets resultat	-409.698	98.451
Årets hævninger	-100.000	0
Erik Jensen Holding, Kragelund A/S	<u>818.895</u>	<u>1.328.593</u>
Saldo primo	1.328.593	1.230.141
Årets resultat	-409.699	98.451
Årets hævninger	-100.000	0
Østjyllands Ejendomsselskab ApS	<u>818.894</u>	<u>1.328.592</u>
	<u><u>1.637.789</u></u>	<u><u>2.657.185</u></u>

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.822.445	4.822.445	0	4.822.445
Andre kreditinstitutter	286.903	243.186	45.943	0
	<u>5.109.348</u>	<u>5.065.631</u>	<u>45.943</u>	<u>4.822.445</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 4.822.445, er der tinglyst realkreditpantebrev på kr. 5.282.000 i virksomhedens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør kr. 6.592.613.