



**Rosengade, Odder I/S  
c/o Advokatfirmaet Strauss og Garlik I/S  
Holsteinsgade 19  
8300 Odder**

**Årsrapport for 2015  
(8. regnskabsår)**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. marts 2016**

---

**Niels Christian Nørnberg Strauss  
Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Rosengade, Odder I/S c/o Advokatfirmaet Strauss og Garlik I/S Holsteinsgade 19 8300 Odder
CVR-nr.	31411939
Stiftelsesdato	1. marts 2008
Hjemsted	Odder
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Erik Jensen, Direktør Henrik Garlik Jensen, Direktør Niels Christian Nørnberg Strauss, Direktør
<b>Revisor</b>	christensen & kjær statsautoriseret revisionsaktieselskab Rosengade 4 8300 Odder CVR-nr.: 28320124
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Rosengade 22 8300 Odder

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Rosensgade, Odder I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 18. marts 2016

### Direktion

Erik Jensen  
Direktør

Henrik Garlik Jensen  
Direktør

Niels Christian Nørnberg Strauss  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Rosensgade, Odder I/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Rosensgade, Odder I/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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 18. marts 2016

**christensen & kjær**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 28320124

Henrik Rysgaard Christensen  
Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 295.189, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 7.713.172, og en egenkapital på kr. 2.460.283.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Rosensgade, Odder I/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, ligesom omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger indregnes.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i resultatopgørelsen eller i balancen, idet interessentskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjenesten eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 anskaffelssummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendomme 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 investeringsejendommens 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne låneprovenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi.

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



**Resultatopgørelse**

	Note	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>439.591</b>	<b>414.418</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>439.591</b>	<b>414.418</b>
Finansielle omkostninger		-144.402	-146.194
<b>Resultat før skat</b>		<b>295.189</b>	<b>268.224</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>295.189</b>	<b>268.224</b>
<b>Fordeling af årets resultat</b>			
Erik Jensen Holding, Kragelund A/S		147.595	134.112
Østjyllands Ejendomsselskab ApS		147.594	134.112
		<b>295.189</b>	<b>268.224</b>

**Balance 31. december 2015**

	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>7.592.613</u>	<u>7.592.613</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.592.613</b></u>	<u><b>7.592.613</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>7.592.613</b></u>	<u><b>7.592.613</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>120.559</b></u>	<u><b>122.566</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>120.559</b></u>	<u><b>122.566</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>7.713.172</b></u>	<u><b>7.715.179</b></u>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015	2014
<b>Passiver</b>			
Kapitalindeståender		2.460.283	2.415.094
<b>Egenkapital</b>	1	<b>2.460.283</b>	<b>2.415.094</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.822.445	4.822.445
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		286.903	328.504
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>5.109.348</b>	<b>5.150.949</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		41.602	39.592
Anden gæld		101.939	109.544
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>143.541</b>	<b>149.136</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.252.889</b>	<b>5.300.085</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.713.172</b>	<b>7.715.179</b>
Ejerskab	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

**Noter**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>1. Egenkapital</b>		
Egenkapital primo	1.207.547	1.298.435
Andel af årets resultat	147.595	134.112
Årets udbetalinger	-125.000	-225.000
<b>Erik Jensen Holding, Kragelund A/S i alt</b>	<b>1.230.142</b>	<b>1.207.547</b>
Egenkapital primo	1.207.547	1.298.435
Andel af årets resultat	147.594	134.112
Årets udbetalinger	-125.000	-225.000
<b>Østjyllands Ejendomsselskab ApS i alt</b>	<b>1.230.141</b>	<b>1.207.547</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>2.460.283</b>	<b>2.415.094</b>

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.822.445	0	4.289.922
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	286.903	41.602	98.210
	<b>5.109.348</b>	<b>41.602</b>	<b>4.388.132</b>

**3. Ejerskab**

Virksomheden er ejet af Østjyllands Ejendomsselskab ApS og Erik Jensen Holding, Kragelund A/S. Selskaberne ejer hver 50 %.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er tinglyst realkreditpantebrev på kr. 5.282.000 i virksomhedens ejendom.