



Rosensgade, Odder I/S
Holsteinsgade 19, 8300 Odder

Årsrapport for 2016
(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling den 24. april 2017

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 2016	8
Balance pr. 31. december 2016	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 24. april 2017

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 2016 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 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 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 24. april 2017

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

Henrik Rysgaard Christensen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Rosengade, Odder I/S Holsteinsgade 19 8300 Odder
	CVR-nr.: 31 41 19 39
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 1. marts 2008
	Regnskabsår: 9. 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 2016 udviser et overskud på kr. 196.903, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.657.185.

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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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 nettoregulering 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 provenuet 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		339.468	439.591
Finansielle omkostninger		<u>-142.565</u>	<u>-144.402</u>
Årets resultat		<u>196.903</u>	<u>295.189</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>196.903</u>	<u>295.189</u>
		<u>196.903</u>	<u>295.189</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>7.592.613</u>	<u>7.592.613</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.592.613</u>	<u>7.592.613</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.592.613</u>	<u>7.592.613</u>
Likvide beholdninger		<u>276.372</u>	<u>120.559</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>276.372</u>	<u>120.559</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.868.985</u></u>	<u><u>7.713.172</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Erik Jensen Holding, Kragelund A/S		1.328.593	1.230.142
Østjyllands Ejendomsselskab ApS		<u>1.328.592</u>	<u>1.230.141</u>
Egenkapital	1	<u>2.657.185</u>	<u>2.460.283</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.822.445	4.822.445
Andre kreditinstitutter		<u>243.187</u>	<u>286.903</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>5.065.632</u>	<u>5.109.348</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	2	43.716	41.602
Leverandør af varer og tjenesteydelser		4.565	0
Anden gæld		<u>97.887</u>	<u>101.939</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>146.168</u>	<u>143.541</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.211.800</u>	<u>5.252.889</u>
Passiver i alt		<u>7.868.985</u>	<u>7.713.172</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Indestående i virksomhed		
Saldo primo	1.230.142	1.207.547
Årets resultat	98.451	147.595
Årets hævninger	<u>0</u>	<u>-125.000</u>
Erik Jensen Holding, Kragelund A/S	<u>1.328.593</u>	<u>1.230.142</u>
Saldo primo	1.230.141	1.207.546
Årets resultat	98.451	147.595
Årets hævninger	<u>0</u>	<u>-125.000</u>
Østjyllands Ejendomsselskab ApS	<u>1.328.592</u>	<u>1.230.141</u>
	<u><u>2.657.185</u></u>	<u><u>2.460.283</u></u>

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld <u>1. januar 2016</u>	Gæld 31. december <u>2016</u>	Afdrag næste år <u></u>	Restgæld efter 5 år <u></u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.822.445	4.822.445	0	3.889.001
Andre kreditinstitutter	<u>328.505</u>	<u>286.903</u>	<u>43.716</u>	<u>44.873</u>
	<u>5.150.950</u>	<u>5.109.348</u>	<u>43.716</u>	<u>3.933.874</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 5.282.000, er der givet pant i virksomhedens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør kr. 7.592.613.