



Rosensgade, Odder I/S
Holsteinsgade 19, 8300 Odder

Årsrapport for 2018
(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling
den 24. april 2019

Niels Christian Nørnberg Strauss
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Indehaverberetning	
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	8
Balance pr. 31. december 2018	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2019

Direktion

Erik Jensen
direktør

Henrik Garlik Jensen
direktør

Niels Christian Nørnberg Strauss
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Rosensgade, Odder I/S

Vi har opstillet årsrapporten for Rosensgade, Odder I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odder, den 24. april 2019

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

E-mail: mdc@advohus.dk

CVR-nr.: 31 41 19 39

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 1. marts 2008

Regnskabsår: 11. 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 2018 udviser et overskud på kr. 253.251, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.891.041.

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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være vanskelige.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Likvider

Likvider omfatter indestående på bankkonti.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		353.648	321.851
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi		0	-1.000.000
Resultat før finansielle poster		353.648	-678.149
Finansielle omkostninger		-100.397	-141.248
Årets resultat		<u>253.251</u>	<u>-819.397</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		253.251	-819.397
		<u>253.251</u>	<u>-819.397</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>6.592.613</u>	<u>6.592.613</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.592.613</u>	<u>6.592.613</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.592.613</u>	<u>6.592.613</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.800</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>6.800</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>216.959</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.800</u>	<u>216.959</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.599.413</u></u>	<u><u>6.809.572</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Erik Jensen Holding, Kragelund A/S		945.521	818.895
Østjyllands Ejendomsselskab ApS		<u>945.520</u>	<u>818.894</u>
Egenkapital	2	<u>1.891.041</u>	<u>1.637.789</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.349.317	4.822.445
Andre kreditinstitutter		<u>0</u>	<u>197.243</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>4.349.317</u>	<u>5.019.688</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	3	254.429	45.943
Banker		3.415	0
Anden gæld		<u>101.211</u>	<u>106.152</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>359.055</u>	<u>152.095</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.708.372</u>	<u>5.171.783</u>
Passiver i alt		<u>6.599.413</u>	<u>6.809.572</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2018	7.592.613
Kostpris 31. december 2018	7.592.613
Værdireguleringer 1. januar 2018	-1.000.000
Værdireguleringer 31. december 2018	-1.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	6.592.613

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom med et erhvervslejemål og et boliglejemål beliggende i Odder. Investeringsejendommen er jfr. beskrivelsen under anvendt regnskabs- praksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Afkastkravet er fastsat for de enkelte lejemål 5,5%.

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts- administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som for den enkelte ejendom opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

På markedsværdi vurdering pr. 31. december 2018 er der anvendt en individuelt fastsat afkastkrav på 5,5%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,00	5,50	6,00
Dagsværdi	7.250.000	6.592.613	6.050.000
Ændring i dagsværdi	657.387	0	-542.613

Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
2 Indestående i virksomhed		
Saldo primo	818.895	1.328.593
Årets resultat	126.626	-409.698
Årets hævninger	<u>0</u>	<u>-100.000</u>
Erik Jensen Holding, Kragelund A/S	<u>945.521</u>	<u>818.895</u>
Saldo primo	818.894	1.328.593
Årets resultat	126.626	-409.699
Årets hævninger	<u>0</u>	<u>-100.000</u>
Østjyllands Ejendomsselskab ApS	<u>945.520</u>	<u>818.894</u>
Egenkapital i alt	<u><u>1.891.041</u></u>	<u><u>1.637.789</u></u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.822.445	4.586.131	236.814	3.397.036
Andre kreditinstitutter	<u>243.186</u>	<u>17.615</u>	<u>17.615</u>	<u>0</u>
	<u><u>5.065.631</u></u>	<u><u>4.603.746</u></u>	<u><u>254.429</u></u>	<u><u>3.397.036</u></u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 4.586.131, er der tinglyst realkreditpantebrev på kr. 5.282.000 i virksomhedens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør kr. 6.592.613.