

Rosenkildevej Holding ApS

Strandvejen 224
3070 Snekkersten

CVR-nr. 31 49 77 87

Årsrapport for 2016

(9. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2017

Jesper Laugmann Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Rosenkildevej Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Helsingør, den 29. maj 2017

Direktion

Jesper Laugmann Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Rosenkildevej Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rosenkildevej Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Hellerup, den 29. maj 2017

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rosenkildevej Holding ApS
Strandvejen 224
3070 Snekkersten

CVR-nr.: 31 49 77 87
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 17. juni 2016
Hjemsted: Helsingør

Direktion

Jesper Laugmann Larsen

Revisor

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsjendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Målingen er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Som følge heraf knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 6.167.442, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 27.665.917.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rosenkildevej Holding ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Dette har medført ændringer vedrørende indregning og måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme, idet disse gældsforpligtelser fremadrettet skal indregnes til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Overgangsreglen i årsregnskabsloven anvendes, så gælden i seneste årsrapport anvendes som ny kostpris, og forskellen mellem restgæld og dagsværdi på dette tidspunkt amortiseres over restløbetiden for gældsforpligtelserne.

Da overgangsreglen anvendes, er der ikke sket ændringer i sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at ydelsen leveres.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde 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 visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 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 væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.736.011	2.318
Personaleomkostninger	1	<u>-1.168.403</u>	<u>-704</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.567.608	1.614
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-42.914</u>	<u>-23</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.524.694	1.591
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>7.903.536</u>	<u>9.462</u>
Resultat før finansielle poster		9.428.230	11.053
Finansielle indtægter		13.049	247
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.530.864</u>	<u>-1.630</u>
Resultat før skat		7.910.415	9.670
Skat af årets resultat	4	<u>-1.742.973</u>	<u>-2.136</u>
Årets resultat		<u>6.167.442</u>	<u>7.534</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>6.167.442</u>	<u>7.534</u>
		<u>6.167.442</u>	<u>7.534</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	66.722.015	66.012
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>105.685</u>	<u>149</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>66.827.700</u>	<u>66.161</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>66.827.700</u>	<u>66.161</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.202	18
Andre tilgodehavender		7.574.199	135
Periodeafgrænsningsposter		<u>79.490</u>	<u>65</u>
Tilgodehavender		<u>7.677.891</u>	<u>218</u>
Likvide beholdninger		<u>594.866</u>	<u>414</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.272.757</u>	<u>632</u>
Aktiver i alt		<u><u>75.100.457</u></u>	<u><u>66.793</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		135.000	135
Overført resultat		<u>27.530.917</u>	<u>21.364</u>
Egenkapital	7	<u>27.665.917</u>	<u>21.499</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.863.179</u>	<u>2.171</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.863.179</u>	<u>2.171</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>31.613.572</u>	<u>36.272</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>31.613.572</u>	<u>36.272</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	4.627.257	632
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.897.878	2.074
Anden gæld		1.069.351	3.865
Periodeafgrænsningsposter		<u>363.303</u>	<u>280</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.957.789</u>	<u>6.851</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>43.571.361</u>	<u>43.123</u>
Passiver i alt		<u>75.100.457</u>	<u>66.793</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	1.157.561	698
Pensioner	0	6
Andre omkostninger til social sikring	<u>10.842</u>	<u>0</u>
	<u>1.168.403</u>	<u>704</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>7.903.536</u>	<u>9.462</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>7.903.536</u>	<u>9.462</u>
	<u>7.903.536</u>	<u>9.462</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	62.729	0
Andre finansielle omkostninger	<u>1.468.135</u>	<u>1.630</u>
	<u>1.530.864</u>	<u>1.630</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	50.688	15
Regulering af udskudt skat	<u>1.692.285</u>	<u>2.121</u>
	<u>1.742.973</u>	<u>2.136</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	56.550.539
Tilgang i årets løb	229.248
Afgang i årets løb	<u>-7.065.032</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>49.714.755</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	9.461.905
Årets værdireguleringer	7.903.536
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-358.181</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>17.007.260</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>66.722.015</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på ca. 4,75 %.

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%	Basis	0,50 %
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Afkastprocent	<u>4,25</u>	<u>4,75</u>	<u>5,25</u>
Dagsværdi	<u>74.500.000</u>	<u>66.722.015</u>	<u>60.400.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>7.777.985</u>	<u>0</u>	<u>-6.322.015</u>

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	171.657
Kostpris 31. december 2016	171.657
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	23.058
Årets afskrivninger	42.914
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	65.972
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	105.685

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	135.000	21.363.475	21.498.475
Årets resultat	0	6.167.442	6.167.442
Egenkapital 31. december 2016	135.000	27.530.917	27.665.917

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016	2015	2014	2013	2012
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2016	135.000	135.000	125.000	125.000	125.000
Tilgang i året	0	0	10.000	0	0
Selskabskapital	135.000	135.000	135.000	125.000	125.000

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	36.904.389	36.240.829	4.627.257	29.347.778
	36.904.389	36.240.829	4.627.257	29.347.778

9 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsjendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Målingen er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Som følge heraf knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

10 Eventualposter m.v.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 36.241, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 66.722.