

Ejendomsselskabet Rosenørns Allé ApS

Christian 8.s Vej 2B, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 34 48 52 91

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2018.

Flemming Jespersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Rosenørns Allé ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 19. april 2018

Direktion

Flemming Jespersen

Bestyrelse

Søren G. Dalgaard

Flemming Jespersen

Erik Nørregaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Rosenørns Allé ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rosenørns Allé ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 revisorerets 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 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.

Silkeborg, den 19. april 2018

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Jonna Jakobsen

Registreret revisor
MNE-nr. 5789

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Rosenørns Allé ApS Christian 8.s Vej 2B 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 34 48 52 91
	Stiftet: 1. maj 2012
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren G. Dalgaard Flemming Jespersen Erik Nørregaard
Direktion	Flemming Jespersen
Revisor	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hostrupgade 41 8600 Silkeborg
Bankforbindelse	Nykredit Bank, Papirfabrikken 34, 8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og besiddelse af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 409.081 kr. mod 466.209 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 239.856 kr. mod 174.837 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rosenørns Allé ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger, samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	85 %

Småaktiver indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	409.081	466.209
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-25.781	-25.781
Driftsresultat	383.300	440.428
Andre finansielle indtægter	24	68
1 Øvrige finansielle omkostninger	-68.558	-208.943
Resultat før skat	314.766	231.553
Skat af årets resultat	-74.910	-56.716
Årets resultat	239.856	174.837
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	239.856	174.837
Disponeret i alt	239.856	174.837

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	7.271.369	7.297.150
Materielle anlægsaktiver i alt	7.271.369	7.297.150
Anlægsaktiver i alt	7.271.369	7.297.150
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	1.090	23.284
Andre tilgodehavender	1.580	0
Periodeafgrænsningsposter	15.000	0
Tilgodehavender i alt	17.670	23.284
Likvide beholdninger	485.067	232.628
Omsætningsaktiver i alt	502.737	255.912
Aktiver i alt	7.774.106	7.553.062

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	80.000	80.000
3 Overført resultat	1.027.216	787.359
Egenkapital i alt	1.107.216	867.359
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.090.766	3.094.039
Deposita	201.000	201.000
Anden gæld	3.251.125	3.251.125
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.542.891	6.546.164
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	13.655
Anden gæld	115.999	125.884
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	123.999	139.539
Gældsforpligtelser i alt	6.666.890	6.685.703
Passiver i alt	7.774.106	7.553.062

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	68.558	208.943
	<u>68.558</u>	<u>208.943</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	787.360	612.522
Årets overførte overskud eller underskud	239.856	174.837
	<u>1.027.216</u>	<u>787.359</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.090.766 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 7.271.369 kr.

Til sikkerhed for engagement til pengeinstitut, har selskabet udstedt ejerpantebreve på 2.800.000 kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 7.271.369 kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jonna Jakobsen

Registreret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal og Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:65449070

IP: 92.246.12.100

2018-04-24 07:50:29Z

NEM ID 

Flemming Thougård Jespersen

Direktionsmedlem

På vegne af: Flemming Jespersen

Serienummer: PID:9208-2002-2-928176234553

IP: 62.243.245.198

2018-04-24 07:51:34Z

NEM ID 

Flemming Thougård Jespersen

Direktør

På vegne af: Flemming Jespersen

Serienummer: PID:9208-2002-2-928176234553

IP: 62.243.245.198

2018-04-24 07:51:34Z

NEM ID 

Flemming Thougård Jespersen

Dirigent

På vegne af: Flemming Jespersen

Serienummer: PID:9208-2002-2-928176234553

IP: 62.243.245.198

2018-04-24 07:51:34Z

NEM ID 

Søren Geertsen Dalgård

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:34485291-RID:60975243

IP: 95.166.102.252

2018-04-26 08:04:58Z

NEM ID 


Erik Nørregaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-534752445389

IP: 62.243.245.198

2018-04-30 08:08:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y164G-KYYJP-8LEZF-XQYN8-MNAIX-3VEQB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>