

# Rossau Ejendomme A/S

Debelvej 10

6753 Agerbæk

CVR-nr. 36016221

## Årsrapport for 2016

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15-05-2017

---

Lars Rossau  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Rossau Ejendomme A/S

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for Rossau Ejendomme A/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. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Agerbæk, den 12-03-2017

### Direktion

Lise Rossau  
Direktør

### Bestyrelse

Kristian Rossau  
Formand

Lars Rossau

Pia Rossau Adersen

Jane Rossau

**Rossau Ejendomme A/S**

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

### **Til den kapitalejeren i Rossau Ejendomme A/S**

Jeg har opstillet årsregnskabet for Rossau Ejendomme A/S for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Agerbæk, den 12-03-2017

**Helle Revisionskontor ApS**

CVR-nr. 10300142

Peter Jensen

Revisor

## Rossau Ejendomme A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Rossau Ejendomme A/S Debelvej 10 6753 Agerbæk
Telefon	75196002
CVR-nr.	36016221
Hjemsted	Varde
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
<b>Bestyrelse</b>	Kristian Rossau, Formand Lars Rossau Pia Rossau Adersen Jane Rossau
<b>Direktion</b>	Lise Rossau, Direktør
<b>Revisor</b>	Helle Revisionskontor ApS Fåborgvej 92 6753 Agerbæk CVR-nr.: 10300142

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udleje af fast ejendom og anden aktivitet i forbindelse hermed.

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

Der har i årets løb været afholdt betydelige omkostninger til ejendommens vedligeholdelse. Det realiserede resultat svarer til ledelsens forventninger.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Rossau Ejendomme A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Der foretages ikke afskrivninger på selskabets ejendom, idet det er hensigten - gennem løbende vedligeholdelse - at holde ejendommen i en sådan stand, at brugstiden ikke begrænses. Øvrige anlægsaktiver afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0%

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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



**Resultatopgørelse**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>142.346</b>	<b>237.143</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-162.602	-162.602
<b>Driftsresultat</b>		<b>-20.256</b>	<b>74.541</b>
Finansielle omkostninger		-70.486	-69.073
<b>Resultat før skat</b>		<b>-90.742</b>	<b>5.468</b>
Skat af årets resultat		56.206	6.929
<b>Årets resultat</b>		<b>-34.536</b>	<b>12.397</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-34.536	12.397
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-34.536</b>	<b>12.397</b>

Rossau Ejendomme A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.200.000	4.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1	508.011	670.613
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.708.011</b>	<b>4.870.613</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.708.011</b>	<b>4.870.613</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.708.011</b>	<b>4.870.613</b>

Rossau Ejendomme A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overkurs ved emission		1.820.110	1.820.110
Overført resultat		-184.996	-150.460
<b>Egenkapital</b>		<b>2.135.114</b>	<b>2.169.650</b>
Hensættelser til udskudt skat	2	185.975	242.181
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>185.975</b>	<b>242.181</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.679.959	1.804.551
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.679.959</b>	<b>1.804.551</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		130.000	130.000
Gæld til banker		306.723	204.088
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.000	8.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		33.088	52.237
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		214.152	259.906
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>706.963</b>	<b>654.231</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.386.922</b>	<b>2.458.782</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.708.011</b>	<b>4.870.613</b>

## Rossau Ejendomme A/S

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2016	-500.000	-1.820.110	150.460	-2.169.650
Årets resultat			34.536	34.536
<b>Egenkapital 31-12-2016</b>	<b>-500.000</b>	<b>-1.820.110</b>	<b>184.996</b>	<b>-2.135.114</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 3 år.

**Noter**

**1. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Kostpris primo	956.016	956.016
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>956.016</b>	<b>956.016</b>
Af- og nedskrivninger primo	-285.403	-122.801
Årets afskrivninger	-162.602	-162.602
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-448.005</b>	<b>-285.403</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>508.011</b>	<b>670.613</b>

**2. Hensættelser til udskudt skat, specificeret**

Udskudt skat	185.975	242.181
<b>Saldo ultimo</b>	<b>185.975</b>	<b>242.181</b>

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.679.959	130.000	950.000
	<b>1.679.959</b>	<b>130.000</b>	<b>950.000</b>