

Rosenkjær Ejendomme Odense ApS

Stensgårdvænget 19

5230 Odense M

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2016

Jens Erik Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21. april 2015 - 31. december 2015 for Rosenkjær Ejendomme Odense ApS.

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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. april 2015 - 31. december 2015.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. maj 2016

Direktion

Jens Erik Petersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Rosenkjær Ejendomme Odense ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rosenkjær Ejendomme Odense ApS for regnskabsåret 21. april 2015 - 31. december 2015 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 revisors Etske 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 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.

Odense, den 30. maj 2016

Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 10092159

John Hansen

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Rosenkjær Ejendomme Odense ApS Stensgårdvænget 19 5230 Odense M
Telefon	21779066
E-mail	jens Erik@petersen.mail.dk
CVR-nr.	36720433
Stiftelsesdato	21. april 2015
Regnskabsår	21. april 2015 - 31. december 2015
Direktion	Jens Erik Petersen, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV CVR-nr.: 10092159
Pengeinstitut	Danske Bank Erhvervscenter Fyn Flakhaven 1 5000 Odense C

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Rosenkjær Ejendomme Odense ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2015 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter udlejningsejendom

Lejeindtægter udlejningsejendom er ekskl. forbrugsafgifter.

Driftsomkostninger udlejningsejendom

Driftsomkostninger udlejningsejendom indeholder ejendomsskat, fællesomkostninger, vedligeholdelse, administration af lejemål samt forbrugsafgifter, der ikke refunderes via lejemål.

Anvendt regnskabspraksis

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. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	80 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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 ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.
Lejeindtægter udlejningsejendom		276.050
Driftsomkostninger udlejningsejendom		-65.342
Bruttoresultat		210.708
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-95.887
Driftsresultat		114.821
Finansielle omkostninger	1	-278.351
Resultat før skat		-163.530
Skat af årets resultat		35.977
Årets resultat		-127.553
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-127.553
		-127.553

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger		12.610.605
Materielle anlægsaktiver		12.610.605
Anlægsaktiver		12.610.605
Andre tilgodehavender		9.304
Udsudte skatteaktiver		35.977
Tilgodehavender		45.281
Likvide beholdninger		7.275
Omsætningsaktiver		52.556
Aktiver		12.663.161

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital	2	500.000
Overført resultat	3	-127.553
Egenkapital		372.447
Gæld til realkreditinstitutter		9.626.305
Ansvarlig lånekapital		1.800.000
Deposita		414.809
Langfristede gældsforpligtelser	4	11.841.114
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		217.600
Anden gæld		232.000
Kortfristede gældsforpligtelser		449.600
Gældsforpligtelser		12.290.714
Passiver		12.663.161
Eventualforpligtelser	5	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6	
Selskabets væsentligste aktiviteter	7	

Noter

2015

1. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	278.351
	<u>278.351</u>

2. Virksomhedskapital

Årets tilgang	500.000
Saldo ultimo	<u>500.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret det første år.

3. Overført resultat

Årets afgang	-127.553
Saldo ultimo	<u>-127.553</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.626.305	117.600	9.150.000
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav	1.800.000	100.000	950.000
	<u>11.426.305</u>	<u>217.600</u>	<u>10.100.000</u>

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Realkredit Danmark har sikkerhed for prioritetsgæld i ejendommen Hunderupvej 61 med kr. 10.060.400. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 12.610.605.

7. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og administration af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.