

# Rosenkjær Ejendomme Odense ApS

Stensgårdvænget 19

5230 Odense M

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. maj 2017

---

Jens Erik Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 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.

Odense, den 12. april 2017

### **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 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 12. april 2017

**Revisionsfirmaet Leif Vesterlund**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 10092159

John Hansen  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	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	1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Jens Erik Petersen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV CVR-nr.: 10092159
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Erhvervscenter Fyn Flakhaven 1 5000 Odense C

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 992.216, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 14.658.869, og en egenkapital på kr. 2.175.390.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Rosenkjær Ejendomme Odense ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændret regnskabspraksis

#### Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Ejendommen Hunderupvej er, modsat tidligere år indregnet til dagsværdi, hvor den var indregnet til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør pr. 31.12. 20115:

Årets afskrivninger reduceres med kr. 95.887

Årets værdiregulering af investeringsejendomme forøges med kr. 943.508

Regulering af udskudt skat forøges med kr. 228.667

Årets resultat forøges med kr. 810.728

Ejendommen forøges med kr. 1.039.395

Udskudt skat forøges med kr. 228.667

Egenkapitalen forøges med kr. 810.728

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### 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

#### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringssejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringssejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforsholdene.

#### Bruttoleje

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigninger til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varemeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

En investeringsejendom kan reklassificeres til projektejendom, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når ejendommen i væsentligt omfang undergår ombygning eller renovering med henblik på salg til tredjemand. Overførsel fra investeringsejendom til projektejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen. Dagsværdien udgør herefter kostprisen for projektejendommen.

Investeringsejendomme, der udbydes til salg, og som ikke ombygges eller renoveres, overføres ikke til handelsejendomme.

Der er for hver ejendom, under hensyntagen til beliggenhed, ejendommens størrelse, og andre relevante forhold, vurderet, hvad afkastet på ejendomsmarkedet er. Værdiansættelsen for 2016 er beregnet på grundlag af et afkast på 4,5 %. (2015 = gennemsnitlig 4,8%)

En ændring i afkastkrav er meget følsom på prisfastsættelsen af ejendommene. En ændring i afkastkrav giver følgende ejendomsværdi:

### Hunderupvej 61 a og b:

Afkast i %	Ejendomsværdi	Ændring	Ændring efter skat 78%
4,2	15.700.000	1.050.000	819.000
<b>4,5</b>	<b>14.650.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4,8	13.750.000	-900.000	-702.000

### Tilgodehavender

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

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter udlejningsejendom		827.174	276.050
Driftsomkostninger udlejningsejendom		-229.056	-65.342
<b>Bruttoresultat</b>		<b>598.118</b>	<b>210.708</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		977.500	943.508
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.575.618</b>	<b>1.154.216</b>
Finansielle omkostninger	1	-300.821	-278.351
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.274.797</b>	<b>875.865</b>
Skat af årets resultat		-282.581	-192.690
<b>Årets resultat</b>		<b>992.216</b>	<b>683.175</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		992.216	683.175
<b>Resultatdisponering</b>		<b>992.216</b>	<b>683.175</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		14.650.000	13.650.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.650.000</b>	<b>13.650.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.650.000</b>	<b>13.650.000</b>
Andre tilgodehavender		0	9.304
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>9.304</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.869</b>	<b>7.275</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.869</b>	<b>16.579</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.658.869</b>	<b>13.666.579</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	500.000	500.000
Overført resultat	3	1.675.390	683.175
<b>Egenkapital</b>		<b>2.175.390</b>	<b>1.183.175</b>
Hensættelser til udskudt skat		420.425	192.690
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>420.425</b>	<b>192.690</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.516.147	9.626.305
Ansvarlig lånekapital		0	1.800.000
Deposita		428.325	414.809
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>9.944.472</b>	<b>11.841.114</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		120.000	217.600
Selskabsskat		54.846	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.937.136	232.000
Periodeafgrænsningsposter		6.600	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.118.582</b>	<b>449.600</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.063.054</b>	<b>12.290.714</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.658.869</b>	<b>13.666.579</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2016	2015
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	300.821	278.351
	<b>300.821</b>	<b>278.351</b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	500.000	0
Årets tilgang	0	500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 2 år.

<b>3. Overført resultat</b>		
Saldo primo	683.174	0
Årets tilgang	992.216	683.175
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.675.390</b>	<b>683.175</b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.516.147	120.000	9.036.147
Deposita	428.325	0	0
	<b>9.944.472</b>	<b>120.000</b>	<b>9.036.147</b>

#### 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

#### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Realkredit Danmark har sikkerhed for prioritetsgæld i ejendommen Hunderupvej 61 med kr. 10.136.000. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 14.650.000.