

Rosendal Ejendomsselskab ApS
Nørlundvej 3M, Hunderup, 6740 Bramming

Årsrapport for
2017

CVR-nr. 37 31 58 69

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2018.

Michael Rosendal
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Rosendal Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 18. juni 2018

Direktion

Michael Rosendal
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Rosendal Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rosendal Ejendomsselskab 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 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 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.

Vejen, den 18. juni 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27728

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rosendal Ejendomsselskab ApS
Nørlundvej 3M
Hunderup
6740 Bramming

CVR-nr.: 37 31 58 69

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Michael Rosendal, direktør

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Torvegade 16
6600 Vejen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er at drive ejendomsselskab samt besidde kapitalandele i andre ejendomsselskaber og i øvrigt investere i værdipapirer mm.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 33 t.kr. mod -12 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -161 t.kr. mod -10 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentlig.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rosendal Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Af- og nedskrivninger

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

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.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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 brugstid:

	Brugstid
Bygninger	20 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	33.428	-11.905
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-45.715	0
Driftsresultat	-12.287	-11.905
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	705
1 Øvrige finansielle omkostninger	-185.696	0
Resultat før skat	-197.983	-11.200
Skat af årets resultat	36.719	1.672
Årets resultat	-161.264	-9.528
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-161.264	-9.528
Disponeret i alt	-161.264	-9.528

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2017	2016
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	5.626.856	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.626.856</u>	<u>0</u>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	40.705
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>40.705</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.626.856</u>	<u>40.705</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.647	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	4.955
Udskudte skatteaktiver	34.756	0
Tilgodehavende selskabsskat	1.672	1.672
Andre tilgodehavender	8.916	0
Periodeafgrænsningsposter	2.934	0
Tilgodehavender i alt	<u>53.925</u>	<u>6.627</u>
Likvide beholdninger	<u>17.306</u>	<u>140</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>71.231</u>	<u>6.767</u>
Aktiver i alt	<u>5.698.087</u>	<u>47.472</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2017	2016
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	-170.792	-9.528
	Egenkapital i alt	-120.792	40.472
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.964.862	0
	Gæld til pengeinstitutter	1.514.640	0
	Anden gæld	99.500	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.579.002	0
6	Gældsforpligtelser	185.452	2.000
	Gæld til pengeinstitutter	981.952	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	5.000
	Anden gæld	40.573	0
	Periodeafgrænsningsposter	6.900	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.239.877	7.000
	Gældsforpligtelser i alt	5.818.879	7.000
	Passiver i alt	5.698.087	47.472

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2017	2016
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	185.696	0
	185.696	0
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2017	1.430.182	0
Tilgang i årets løb	4.241.056	0
Kostpris 31. december 2017	5.671.238	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-9.983	0
Årets afskrivninger	-34.399	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	-44.382	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	5.626.856	0
3. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	40.000	0
Tilgang i årets løb	50.000	40.000
Afgang i årets løb	-90.000	0
Kostpris 31. december 2017	0	40.000
Opskrivninger 1. januar 2017	705	705
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	611	0
Årets tilbageførsler på afgang	-1.316	0
Opskrivninger 31. december 2017	0	705
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	0	40.705
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	50.000	50.000
	50.000	50.000

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	-9.528	0
Årets overførte overskud eller underskud	-161.264	-9.528
	-170.792	-9.528

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	70.262	2.709.837	3.035.124	0
Gæld til pengeinstitutter	31.000	1.390.640	1.545.640	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	84.190	0	84.190	2.000
	185.452	4.100.477	4.664.954	2.000

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.059 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.627 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.940 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

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.”

Michael Ølgaard Rosendal

Direktør

På vegne af: Rosendahl Ejendomsselskab ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-040618363487

IP: 212.98.79.41

2018-06-18 12:29:42Z

NEM ID 

Michael Ølgaard Rosendal

Dirigent

På vegne af: Rosendahl Ejendomsselskab ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-040618363487

IP: 212.98.79.41

2018-06-18 12:29:42Z

NEM ID 

Henrik Esmann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255074332213

IP: 77.233.240.146

2018-06-18 12:53:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EMEK4-3E57L-042LJ-SFMSL-1DIG6-4KV7N

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 tidsstemplet 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>