

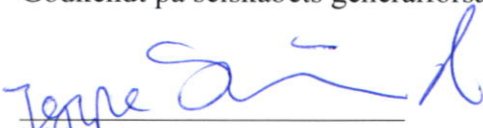
**Rosenvangs Alle 213 ApS  
Rørvangen 12**

**8520 Lystrup**

**CVR-nummer: 28519885**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2014**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2015

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning.....	7

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014**

Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter.....	15

Rosenvangs Alle 213 ApS

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2014 for Rosenvangs Alle 213 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 31. maj 2015

**Direktion**

  
Jeppe Schmidt

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

### **Til kapitalejerne af Rosenvangs Alle 213 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Rosenvangs Alle 213 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Der er ikke væsentlige usikkerheder ved indregningen eller målingen, men ledelsen gør opmærksom på at den beregnede værdi af investeringsejendomme, kan afvige fra aktuel handelspris henset til den generelle usikkerhed på det danske ejendomsmarked.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund

Rosenvangs Alle 213 ApS

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Egå, den 31. maj 2015

**Seiersen Revision I/S**  
Registrerede Revisorer



Helle Staal  
Registreret Revisor CMA

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Rosenvangs Alle 213 ApS Rørvangen 12 8520 Lystrup
	Telefax: 86 15 70 14
	CVR-nr.: 28 51 98 85
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jeppe Schmidt
<b>Pengeinstitut</b>	BankNordik Åboulevarden 49 8100 Aarhus C
<b>Revisor</b>	Seiersen Revision I/S Registrerede Revisorer Skæring Strandvej 3 8250 Egå
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af egne ejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i 2014 ikke været usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling af anlægsaktiver, men ledelsen gør opmærksom på, at den beregnede værdi af investeringsejendomme kan afvige fra aktuel handelspris henset til den generelle usikkerhed på det danske ejendomsmarked.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på t.kr. 260, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på t.kr. 965.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Rosenvangs Alle 213 ApS for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Ekstraordinære indtægter og omkostninger**

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

### **Skatter**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jeppe Schmidt Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

## Anvendt regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem

## Anvendt regnskabspraksis

regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationstværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014**

	2014 Dkk	2013 Dkk
Lejeindtægter af investeringsejendomme	637.913	583.424
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-77.479	-168.911
Andre eksterne omkostninger	-11.500	-13.751
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>548.934</b>	<b>400.762</b>
Nedskrivninger omsætningsaktiver	0	-98.705
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>548.934</b>	<b>302.057</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>548.934</b>	<b>302.057</b>
Andre finansielle indtægter	-5.580	-2.598
Andre finansielle omkostninger	-201.251	-213.727
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>342.103</b>	<b>85.732</b>
1 Skat af årets resultat	-81.656	-46.109
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>260.447</b>	<b>39.623</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	260.447	39.623
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>260.447</b>	<b>39.623</b>

**Balance pr. 31. DECEMBER 2014**

**Aktiver**

	2014 Dkk	2013 Dkk
2 Investeringsejendomme	9.535.000	9.535.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.535.000</b>	<b>9.535.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>9.535.000</b>	<b>9.535.000</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	3.451	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.451</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>3.451</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>9.538.451</b>	<b>9.535.000</b>

**Balance pr. 31. DECEMBER 2014**

**Passiver**

	2014 Dkk	2013 Dkk
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overkurs ved emission	5.000	5.000
Reserve for opskrivninger	361.381	361.381
Overført resultat	473.869	213.422
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>965.250</b>	<b>704.803</b>
Hensættelse til udskudt skat	105.801	107.960
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>105.801</b>	<b>107.960</b>
Prioritetsgæld	5.035.823	5.253.988
Kreditinstitutter	114.000	138.000
Deposita	140.424	136.290
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.290.247</b>	<b>5.528.278</b>
Kreditinstitutter	2.913.980	3.044.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	169.260	81.071
Selskabsskat	83.815	58.609
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	98	98
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.177.153</b>	<b>3.193.959</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>8.467.400</b>	<b>8.722.237</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>9.538.451</b>	<b>9.535.000</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Noter**

	2014 Dkk	2013 Dkk
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	83.815	58.609
Regulering af udskudt skat	0	-12.500
Regulering af tidligere års skat	-2.159	0
	<u>81.656</u>	<u>46.109</u>
		Investeringseje- ndomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo		9.053.158
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		0
		<u>9.053.158</u>
Kostpris 31. december 2014		9.053.158
Opskrivninger, primo		481.842
Opskrivninger 31. december 2014		<u>481.842</u>
Af-/nedskrivninger, primo		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger		0
		<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2014		0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>		<u><b>9.535.000</b></u>

**Noter**

	Primo	Forslag til resultatdispon- ering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overkurs ved emission	5.000	0	5.000
Reserve for opskrivninger	361.381	0	361.381
Overført resultat	213.422	260.447	473.869
	<u>704.803</u>	<u>260.447</u>	<u>965.250</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen jf. ÅRL § 56 i de seneste 5 år

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.034 t. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 9.535 t. kr.

Selskabet har til sikkerhed for gæld i koncernforbundet selskab udstedt ejerpantebrev på i alt 3.100 tkr., hvor der gives pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 9.535 t. kr.