

# **UDLEJNINGSEJENDOMMEN ROSENSGADE 4 ApS**

Årsrapport  
1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**28/05/2014**

---

**Per Kjær ANDERSEN**  
Dirigent

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	UDLEJNINGSEJENDOMMEN ROSENSGADE 4 ApS Rosensgade 4 8300 Odder  e-mailadresse: starehoej@mail.dk  CVR-nr: 35387447 Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank A/S, Banegårdsgade 8300 Odder Danmark
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V CVR-nr: 29442789 P-enhed: 1018982796

# Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt selskabets årsrapport for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Udlejningsejendommen Rosensgade 4 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 14/04/2014

## Direktion

Martin Fisker Christensen  
direktør

Per Kjær Andersen  
direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Virksomheden opfylder betingelserne for fravalg af revision, hvorfor ledelsen har truffet beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Udlejningsejendommen Rosensgade 4 ApS.

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Udlejningsejendommen Rosensgade 4 ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 at 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 i følge 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 handlinger 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013- 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Århus V, 14/04/2014

Dan Rask Jensen  
statsautoriseret revisor  
Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, ligesom omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger indregnes.

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 hvert enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet omfatter huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger på ejendommen, herunder vedligeholdelse, forsikring og ejendomsskatter, ligesom omkostninger til administration og rådgivning indregnes i bruttoresultatet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Værdireguleringer på investeringsejendomme omfatter årets værdireguleringer på investeringsejendomme, tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på solgte investeringsejendomme, fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme samt kursregulering af prioritetsgæld.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede

kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, indvundne rabatter samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen. m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der afsættes med den aktuelle skattesats, består af årets aktuelle skat samt forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Lejekontrakter 5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 henholdsvis driftsomkostninger.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmetode. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet tillægges anskaffelssummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**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.

**Skyldig skat 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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelser.

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 enhed.

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 låneoptagelsen til det modtagne låneprovenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi ligesom for investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>848.253</b>
Personaleomkostninger .....		0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-8.343
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>839.910</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		-16.157
Øvrige finansielle omkostninger .....		-286.465
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>537.288</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>537.288</b>
Skat af årets resultat .....	<b>1</b>	-149.881
<b>Årets resultat</b> .....		<b>387.407</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0
Overført resultat .....		387.407
<b>I alt</b> .....		<b>387.407</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 kr.
Investeringsejendomme .....		11.500.000
Andre investeringsaktiver .....		14.343
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.514.343</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.514.343</b>
Tilgodehavende skat .....		3.875
Andre tilgodehavender .....		5.706
Periodeafgrænsningsposter .....		12.394
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>21.975</b>
Likvide beholdninger .....		463.826
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>485.801</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>12.000.144</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 kr.
Registreret kapital mv. ....		2.000.000
Overført resultat .....		387.407
Forslag til udbytte .....		0
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.387.407</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.357.300
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.357.300</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.912.157
Anden gæld .....		2.160.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.072.157</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		92.730
Anden gæld .....		56.522
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		905.728
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		0
Deposita .....		128.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.183.280</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.255.437</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>12.000.144</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	146125
Ændring af udskudt skat	3756
Regulering vedrørende tidligere år	0
	<b>149881</b>

## 2. Egenkapital i alt

	<b>Virksom-hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	2000000	0	0	2000000
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	387407	0	387407
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2000000</b>	<b>387407</b>	<b>0</b>	<b>2387407</b>

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån er der i ejendommen Rosensgade 4 tinglyst pantesikkerhed for tkr. 4.896, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør tkr. 11.500. Desuden er der til mellemværende med pengeinstitut tinglyst ejerpantebrev, nom. tkr. 4.500 i ejendommen Rosensgade 4.

## 4. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Martin Fisker Christensen, Starehøj 9, 8300 Odder  
Per Kjær Andersen, Samsøvej 17, 8300 Odder

### Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Transaktionerne omfatter hovedanpartshaverne og vedrører forrentning af gældbrev og mellemregninger. Forrentningen er sket på markedsmæssige vilkår.