

Strandvejen 29
8400 Ebeltøft

Hovedgaden 34, 1.
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99
CVR-nr. 31 26 20 89
mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

Rosalina A/S
Mandhusvej 18, Lading
8471 Sabro

ÅRSRAPPORT
2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23/5 2014


Dirigent

CVR-nr. 15 76 28 88

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Rosalina A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sabro, den ²³ / 5 2014

Direktion



Harley Eskelund

Bestyrelse



Harley Eskelund



Ernst Frederik Mittag



Rosa Eskelund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Rosalina A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rosalina A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 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 vores revision 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 vurderingen 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 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 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1's omtale af forventninger til fremtiden, herunder til ledelsens forventninger til kreditgivers fortsatte understøttelse med de nødvendige kreditfaciliteter, (samt til at selskabets likviditet, som følge af samhæftelse med de øvrige koncernselskaber, skal vurderes i sammenhæng med disse selskaber). Ledelsen har aflagt årsrapporten med fortsat drit for øje.

Det er en afgørende forudsætning for selskabets (og koncernens) fortsatte drift, at udviklingen i resultatet og i arbejdskapitalen i 2014 i al væsentlighed bliver realiseret som budgetteret.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Aarhus N, den 23 / 5 2014

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab


René Ferrer Ruiz
statsautoriseret revisor


Ulla Hogan
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Rosalina A/S Mandhusvej 18, Lading 8471 Sabro
	CVR-nr: 15 76 28 88 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Harley Eskelund Ernst Frederik Mittag Rosa Eskelund
Direktion	Harley Eskelund
Pengeinstitut	Nordea Bank Kirkegade 3 8900 Randers C
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N
Ejerforhold	Rosa Holding ApS, 100%

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets primære aktivitet er udlejning af gartneriejendommen samt det decentrale kraftvarmeanlæg.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen i note 1 vedrørende usikkerhed om going concern.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat blev et overskud på t.kr.255, hvilket anses for tilfredsstillende..

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 Rosalina A/S for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 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 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.

Nettoomsætning

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

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelser mm.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte på egenkapitalen.

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

Immaterielle anlægsaktiver

Tilslutningsafgift

Erhvervet tilslutningsafgift måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Tilslutningsafgift afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

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

	<u>Brugstid</u>
Tilslutningsafgifter	5 år
Bygninger	25 år
Installationer	15-20 år
Kraftvarmeanlæg	15 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7-10 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/andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Anvendt regnskabspraksis

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

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 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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2013	2012
BRUTTOFORTJENESTE	1.324.106	1.242.575
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-560.942	-574.911
DRIFTSRESULTAT	763.164	667.664
Andre finansielle omkostninger	-574.719	-657.942
RESULTAT FØR SKAT	188.445	9.722
Skat af årets resultat	66.300	-3.000
ÅRETS RESULTAT	254.745	6.722
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	254.745	6.722
DISPONERET I ALT	254.745	6.722

Balance 31. december

AKTIVER

Note	2013	2012
2 Tilslutningsafgift.	1.232	6.157
Immaterielle anlægsaktiver	1.232	6.157
3 Grunde og bygninger	8.352.313	8.851.599
3 Produktionsanlæg og maskiner	90.555	145.471
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	1.815
Materielle anlægsaktiver	8.442.868	8.998.885
ANLÆGSAKTIVER	8.444.100	9.005.042
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	325.176	814.037
Andre tilgodehavender	748.271	371.213
Periodeafgrænsningsposter	49.422	48.001
Tilgodehavender	1.122.869	1.233.251
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.122.869	1.233.251
AKTIVER	9.566.969	10.238.293

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2013	2012
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	-12.828.447	-13.083.193
4 EGENKAPITAL	-12.328.447	-12.583.193
Hensættelse til udskudt skat	832.700	899.000
HENSATTE FORPLIGTELSER	832.700	899.000
Gæld til realkreditinstitutter	15.541.927	16.742.013
5 Langfristede gældsforpligtelser	15.541.927	16.742.013
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.166.000	1.120.000
Kreditinstitutter	4.164.999	3.600.832
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.002
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.070	1.070
Anden gæld	168.720	438.569
Kortfristede gældsforpligtelser	5.520.789	5.180.473
GÆLDSFORPLIGTELSER	21.062.716	21.922.486
PASSIVER	9.566.969	10.238.293
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

2013 2012

1 Usikkerhed om fortsat drift

Regnskabet er aflagt som going concern. Ledelsen forventer en positiv indtjening i koncernen de kommende år, hvilket begrundes med at driften i gartneriet forventes at blive forbedret ved besparelser på energiomkostningerne. Forudsætningen for going concern er ligeledes, at kreditgiver fastholder de nuværende kreditfaciliteter, og selskabets udvikling og planlagte tiltag resten af året i al væsentlighed realiseres som forventet. Med baggrund heri er det ledelsens vurdering at årsrapporten for 2013 kan aflægges med fortsat drift for øje.

	Tilslutning- safgift.
2 Immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2013	1.904.627
Årets tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2013	1.904.627
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2013	-1.898.470
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	-4.925
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2013	-1.903.395
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	1.232
	<hr/> <hr/>

Noter

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris 1. januar 2013	24.229.877	18.638.634	52.104
Årets tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris 31. december 2013	24.229.877	18.638.634	52.104
Af-/nedskrivninger 1. januar 2013	-15.378.278	-18.493.163	-50.289
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
Af-/nedskrivninger	-499.286	-54.916	-1.815
Af-/nedskrivninger 31. december 2013	-15.877.564	-18.548.079	-52.104
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	8.352.313	90.555	0

Ejendomsvurdering pr. 31. december 2012 udgør kr. 21.200.000

	1/1 2013	Forslag til resultatdisponering	31/12 2013
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat	-13.083.192	254.745	-12.828.447
	-12.583.192	254.745	-12.328.447

Aktiekapitalen er fordelt således:

250 A aktier á nom 1.000	250.000
250 B aktier á nom 1.000	250.000
	500.000

Der har ikke været ændringer til aktiekapitalen de seneste 5 år.

Noter

	1/1 2013 Gæld i alt	31/12 2013 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	17.862.013	16.707.927	1.166.000	10.700.000
	<u>17.862.013</u>	<u>16.707.927</u>	<u>1.166.000</u>	<u>10.700.000</u>

6 Eventualposter mv.

Der er krydskautions for bankgæld mellem samtlige selskaber i koncernen. Den samlede bankgæld i koncernen udgør pr. balancedagen t.kr. 14.188. Ud over denne krydskautions er der en selvskylderkaution på t.kr. 6.089 for pengeinstituts tilgodehavende vedr. tidligere selskaber i koncernen, som er gået konkurs. Konkursbehandlingen af selskaberne er endelig afsluttet den 31. maj 2013.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 34.000 t.kr. i grunde og bygninger samt løsørejerpantebreve nom. 8.500 t.kr. i driftsmidler og produktionsanlæg. Samlet bogført værdi af pantsatte aktiver udgør t.kr. 8.443.

Til sikkerhed for realkredit, restgæld på t.kr. 16.708, er der tinglyst pant i grunde og bygninger. Den bogførte værdi heraf udgør t.kr. 8.352.