RR REVISION
BENNY JAKOBSEN

Rosenhøj A/S

Kløvervej 19, Tversted

9881 Bindslev

CVR nr. 20 15 45 78

Årsrapport 2014
(17. regnskabsår)

Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23 / 5 2015

Sigurd Birch Mogensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Anvendt regnskabspraksis 7

Hoved- og nøgletal 9

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Noter til årsrapporten 13

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for Rosenhøj A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt eventuelle yderligere krav i vedtægter eller aftale. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at vi har givet alle oplysninger om alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Ledelsen har vedtaget at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fravalg af revision.

Bindslev, den 29/5 2015

Direktion:

Sigurd Birch Mogensen

Bestyrelse:

Sigurd Birch Mogensen

Christina Birch Mogensen

Martin Aaes Mogensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Rosenhøj A/S
Vi har opstillet årsregnskabet for Rosenhøj A/S for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 revisorers 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.

Hjørring, den 29/5 2015

RR REVISION
BENNY JAKOBSEN

Benny Jakobsen
registreret revisor
medlem af FSR – danske revisorer

Selskabsoplysninger

Selskabet:	Rosenhøj A/S Kløvervej 19, Tversted 9881 Bindslev CVR nr.: 20 15 45 78 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted:	Hjørring Kommune
Direktion:	Sigurd Birch Mogensen
Bestyrelse:	Sigurd Birch Mogensen Christina Birch Mogensen Martin Aaes Mogensen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabet hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold og eventuel usikkerhed ved indregning
Der er ikke specielle usikkerheder i årsrapporten.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold
Der forventes fastholdelse af virksomhedens aktivitetsniveau samt en forbedret indtjening herpå.

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg af reglerne for klasse C-virksomheder.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt følgende regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år:

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Anvendte undtagelsesbestemmelser
Den eksterne årsrapport er udarbejdet i sammendraget form, og visse oplysninger er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat
Nettoomsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Skat
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.

En udskudt skatteforpligtelse afsættes i passiver under hensættelser mens et udskudt skatteaktiv oplyses i note.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Ejendom
Ejendom måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Driftsmidler
Driftsmidler måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger
Ejendom og driftsmidler afskrives lineært. Afskrivningerne er baseret på en vurdering af de enkeltes aktivers driftsøkonomiske levetider, og afskrives således:

Ejendom (scrapværdi kr. 2.620.000)	33 år
Driftsmidler	5 år

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab på baggrund af en individuel vurdering.

Gældsforpligtelser

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når denne udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Hoved- og nøgletal

	2014	2013	2012	2011	2010
	(t.kr)	(t.kr)	(t.kr)	(t.kr)	(t.kr)
RESULTATOPGØRELSE					
Bruttoresultat	161	173	203	223	197
Resultat før finansielle poster	124	135	164	184	158
Resultat før skat	162	158	171	55	119
Årets resultat	159	147	117	6	78
BALANCE					
Anlægsaktiver	3.140	3.177	3.215	3.254	3.293
Omsætningsaktiver	2.115	2.081	1.944	1.804	1.833
Egenkapital	2.684	2.624	2.531	2.414	2.658
Hensættelser	259	286	325	325	326
Langfristet gæld	1.729	1.828	1.951	1.951	1.769
Kortfristet gæld	593	519	352	367	374
Balancesum	5.255	5.258	5.159	5.058	5.126
NØGLETAL					
Afkastningsgrad	2,4	2,6	3,2	3,6	3,1
(resultat før finansielle poster i % af samlede aktiver)					
Soliditetsgrad	51,1	49,9	49,1	47,7	51,9
(egenkapital ultimo i % af samlede aktiver)					
Forrentning af egenkapital	5,9	5,6	4,6	0,3	2,9
(årets resultat i % af egenkapital)					

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014	2013
Bruttoresultat		**161.315**	**173.145**
Resultat før afskrivninger		**161.315**	**173.145**
Afskrivninger	1	(37.190)	(37.940)
Resultat før finansielle poster		**124.125**	**135.205**
Finansielle indtægter		84.277	80.711
Finansielle omkostninger		(46.845)	(57.877)
Resultat før skat		**161.557**	**158.039**
Årets skat	2	(18.658)	(10.750)
Regulering tidligere års moms		6.486	0
Regulering tidligere års skat		9.999	0
Årets resultat		**159.384**	**147.289**
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte		100.000	100.000
Overført til næste år		59.384	47.289
I alt		**159.384**	**147.289**

Balance 31. december

	Note	2014	2013
Aktiver			
Ejendom		3.139.710	3.176.900
Driftsmidler		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		**3.139.710**	**3.176.900**
Anlægsaktiver i alt		**3.139.710**	**3.176.900**
Andre tilgodehavender		0	1.947
Tilgodehavende tilknyttede selskaber		2.115.446	2.078.863
Tilgodehavende i alt		**2.115.446**	**2.080.810**
Omsætningsaktiver i alt		**2.115.446**	**2.080.810**
Aktiver i alt		**5.255.156**	**5.257.710**

Balance 31. december

	Note	2014	2013
Passiver			
Egenkapital i alt	3	**2.683.674**	**2.624.290**
Hensættelse udskudt skat		258.500	286.000
Hensatte forpligtelser i alt		**258.500**	**286.000**
Realkreditinstitut	4	1.739.495	1.838.770
Låneomkostninger		(10.185)	(10.732)
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**1.729.310**	**1.828.038**
Kortfristet gæld af langfristet gæld		99.065	98.641
Kreditinstitut		97.596	88.722
Anden gæld		100.479	131.282
Selskabsskat		46.158	59.849
Gæld virksomhedsdeltagere og ledelse		240.374	140.888
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**583.672**	**519.382**
Gældsforpligtelser i alt		**2.312.982**	**2.347.420**
Passiver i alt		**5.255.156**	**5.257.710**
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

1	Afskrivninger	2014	2013
	Bygninger	37.190	37.190
	Driftsmidler	0	750
		37.190	**37.940**

2	Årets skat	2014	2013
	Årets aktuelle skat	46.158	49.850
	Regulering af årets udskudte skat	(27.500)	(39.100)
		18.658	**10.750**

3	Egenkapital	Aktie-kapital	Opskriv-ningshen-læggelse	Overført resultat	Udbytte	I alt
	Saldo primo	2.100.000	376.177	48.113	100.000	2.624.290
	Udbetalt udbytte	0	0	0	(100.000)	(100.000)
	Forslag til årets resultatdisponering	0	0	59.384	100.000	159.384
	Egenkapital ultimo	**2.100.000**	**376.177**	**107.497**	**100.000**	**2.683.674**

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

4	Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt 31.12.2014	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	Prioritetsgæld	1.838.559	99.064	1.739.495	1.339.845
		1.838.559	**99.064**	**1.739.495**	**1.339.845**

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Holdingselskabet Skoubo & Mogensen ApS, Tversted Runddel ApS, Christina M ApS, MAM ApS og Skoubo Invest ApS's engagement med Nordjyske Bank A/S.

Der er afgivet salgsfuldmagt til Hjørringvej 140, Sindal til Nordjyske Bank A/S.

Den i virksomheden påhvilende udskudt skat udgør kr. 258.500.

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet Skoubo & Mogensen ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 1.838.560, er der givet pant i grunde og bygninger (regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2014 kr. 3.139.710).

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstituttet deponeret følgende sikkerheder:

Kr. 1.920.000 ejerpantebrev med sekundær pant i grunde og bygninger
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2014 kr. 3.139.710).

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med skatteministeriet deponeret følgende sikkerheder:

Kr. 101.514 udlæg i grunde og bygninger
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2014 kr. 3.139.710).