

ROSENHØJ A/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2013

Sigurd Birch Mogensen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ROSENHØJ A/S

Kløvervej 19

9881 Bindslev

CVR-nr: 20154578

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

RR Revision v/Benny Jakobsen

Vandværksvej 14

9800 Hjørring

CVR-nr: 73953413

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2012.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bindlev, den 30/05/2013

Direktion

Sigurd Birch Mogensen

Bestyrelse

Christina Birch Mogensen

Sigurd Birch Mogensen

Martin Aaes Mogensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen har vedtaget at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres. Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fravalg af revision.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Rosenhøj A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rosenhøj A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012, 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 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 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Hjørring, 30/05/2013

Benny Jakobsen
registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer
RR Revision v/Benny Jakobsen

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

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

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

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.

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 25 %.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttoresultat		203.157	222.961
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-38.990	-38.990
Resultat af ordinær primær drift		164.167	183.971
Andre finansielle indtægter		80.442	88.756
Øvrige finansielle omkostninger		-73.759	-217.651
Ordinært resultat før skat		170.850	55.076
Ekstraordinært resultat før skat		170.850	55.076
Skat af årets resultat	2	-53.600	-49.125
Årets resultat		117.250	5.951
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		54.000	0
Overført resultat		63.250	5.951
I alt		117.250	5.951

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		3.214.090	3.251.280
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		750	2.550
Materielle anlægsaktiver i alt		3.214.840	3.253.830
Anlægsaktiver i alt		3.214.840	3.253.830
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.943.945	1.803.812
Tilgodehavender i alt		1.943.945	1.803.812
Omsætningsaktiver i alt		1.943.945	1.803.812
AKTIVER I ALT		5.158.785	5.057.642

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Egenkapital i alt	3	2.531.001	2.413.751
Hensættelse til udskudt skat		325.100	325.400
Hensatte forpligtelser i alt		325.100	325.400
Gæld til realkreditinstitutter		1.951.132	1.951.132
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	1.951.132	1.951.132
Gæld til banker		80.083	79.713
Skyldig selskabsskat		59.669	54.686
Anden gæld		141.312	166.034
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		70.488	66.926
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		351.552	367.359
Gældsforpligtelser i alt		2.302.684	2.318.491
PASSIVER I ALT		5.158.785	5.057.642

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2012 kr.	2011 kr.
Bygninger	37.190	37.190
Driftsmidler	1.800	1.800
	38.990	38.990

2. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Årets aktuelle skat	53.900	49.325
Regulering af årets udskudte skat	-300	-200
	53.600	49.125

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Op-skrivnings-henlæggelse kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	2.100.000	376.177	-62.426	0	2.413.751
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	63.250	54.000	117.250
Egenkapital ultimo	2.100.000	376.177	824	54.000	2.531.001

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.951.132	0	1.951.132	1.659.738
	1.951.132	0	1.951.132	1.659.738

5. Oplysning om 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. 325.100 som vedrører større skattemæssige afskrivninger end de i årsrapporten foretagne.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.962.000, er der givet pant i ejendommen Hjørringvej 140, 9870 Sindal, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2012 udgør kr. 3.214.090.

Til sikkerhed for gæld til Nordjyske Bank A/s er udstedt ejerpantebrev kr. 1.920.000 i ejendommen 3H Fjelsted By, Sindal.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Holdingselskabet Skoubo & Mogensen ApS
Ths. P Olesens Vej 12
9800 Hjørring