

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

**Ejendomsselskabet  
Rosenhøj ApS**

Stengade 75  
3000 Helsingør

**CVR-nr. 15 51 13 46**

**Årsrapport 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20/2 - 2018

Dirigent



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse for 2016/17	8
Balance pr. 30. september 2017	9
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsselskabet Rosenhøj ApS  
Stengade 75  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 15 51 13 46  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

**Direktion** Ole Bang

**Revisor** Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet Rosenhøj ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 28. november 2017

**Direktion**

  
Ole Bang

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Rosenhøj ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rosenhøj ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 28. november 2017

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

**LEDELSESBERETNING****Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet har i lighed med sidste år bestået i udlejning og salg af fast ejendom.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

**Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et underskud på 159.064 kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 1.458.600 kr. pr. 30. september 2017.

**Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

**Virksomhedens forventede udvikling**

Direktionen vurderer selskabets fremtidsudsigter således, at der forventes et positivt resultat.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rosenhøj ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 tilgå 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning medregnes på faktureringspunktet.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger værdiansættes ved første måling til anskaffelsværdi med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afsolgte lejemåls forholdsmæssige andel. Særlige installationer er ligeledes medtaget til selskabets andel af den samlede anskaffelsessum, der reguleres i forhold til solgte lejemål. Ved efterfølgende målinger værdiansættes investeringsejendomme til dagspris.



## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

#### Tilgodehavender

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

#### 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 acontoskatte.

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 en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## ÅRSREGNSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2016/17

	2016/17	2015/16
Note	kr.	kr.
Nettoomsætning	457.006	445.741
Ejendomsomkostninger	-475.486	-304.061
Andre eksterne omkostninger	-58.250	-52.000
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>-76.730</b>	<b>89.680</b>
Finansielle indtægter	0	374
Finansielle omkostninger	-126.334	-183.067
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-203.064</b>	<b>-93.013</b>
Skat af årets resultat	1 44.000	21.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-159.064</b>	<b>-72.013</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	-159.064	-72.013
	<b>-159.064</b>	<b>-72.013</b>

## ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		7.839.368	7.839.368
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	2	<b>7.839.368</b>	<b>7.839.368</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
Andre tilgodehavender		451.788	458.630
Periodeafgrænsningsposter		11.998	12.067
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>463.786</b>	<b>470.697</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>69.135</b>	<b>117.559</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>532.921</b>	<b>588.256</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>8.372.289</b>	<b>8.427.624</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		3.750.000	3.750.000
Overført resultat		-2.416.400	-2.257.336
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>1.458.600</b>	<b>1.617.664</b>
Udskudt skat		929.000	973.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>929.000</b>	<b>973.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.732.054	3.870.459
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>3.732.054</b>	<b>3.870.459</b>
Gæld til banker		338.584	320.119
Anden gæld		1.811.867	1.544.198
Deposita		102.184	102.184
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.252.635</b>	<b>1.966.501</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>5.984.689</b>	<b>5.836.960</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>8.372.289</b>	<b>8.427.624</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## ÅRSREGNSKAB

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2016/17

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>Selskabskapital:</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo i alt</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver:</b>		
Primo	3.750.000	3.750.000
<b>Ultimo</b>	<b><u>3.750.000</u></b>	<b><u>3.750.000</u></b>
<b>Overført resultat:</b>		
Primo	-2.257.336	-2.185.323
Afgang	-159.064	-72.013
<b>Ultimo i alt</b>	<b><u>-2.416.400</u></b>	<b><u>-2.257.336</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u><u>1.458.600</u></u></b>	<b><u><u>1.617.664</u></u></b>

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	0
Ændring i udskudt skat	-44.000	-21.000
<b>Skat af årets resultat</b>	<u>-44.000</u>	<u>-21.000</u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger:</b>		
Kostpris, primo	2.839.368	2.839.368
<b>Kostpris, ultimo</b>	<u>2.839.368</u>	<u>2.839.368</u>
Opskrivninger, primo	5.000.000	5.000.000
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<u>7.839.368</u>	<u>7.839.368</u>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	3.415.000	3.415.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt</b>	<u>3.415.000</u>	<u>3.415.000</u>

**4. Eventualforpligtelser**

Ingen.

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med bogført værdi 30.09.2016 på 7.839.368 kr.