

Røsler Holding ApS

Nyhavn 63A
1051 København K
CVR-nr. 20306092

Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.01.2020

Dirigent

Navn: Torben Røsler

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.09.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Røsler Holding ApS
Nyhavn 63A
1051 København K

CVR-nr.: 20306092
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

Direktion

Torben Røsler

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for Røsler Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.01.2020

Direktion

Torben Røsler

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Røsler Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Røsler Holding ApS for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, 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. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 revisionshandlinger, 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 20.01.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Allan Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne14952

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at besidde kapitalandele i selskaber samt i denne forbindelse at foretage investeringer i øvrigt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser et overskud på 39.390 t.kr. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 300.650 t.kr. og en egenkapital på 274.908 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(27.759)	(68.631)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		37.967.144	21.824.843
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		887.632	37.392.038
Andre finansielle indtægter	1	1.571.642	1.421.959
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(853.686)</u>	<u>(1.245.079)</u>
Resultat før skat		39.544.973	59.325.130
Skat af årets resultat	3	<u>(155.318)</u>	<u>(42.083)</u>
Årets resultat		<u>39.389.655</u>	<u>59.283.047</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	10.000.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		38.854.776	58.758.566
Overført resultat		<u>534.879</u>	<u>(9.475.519)</u>
		<u>39.389.655</u>	<u>59.283.047</u>

Balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		229.176.354	191.209.210
Kapitalandele i associerede virksomheder		28.914.565	37.021.118
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>258.090.919</u>	<u>228.230.328</u>
Anlægsaktiver		<u>258.090.919</u>	<u>228.230.328</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		37.353.265	23.092.236
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.500.000	14.079.719
Andre tilgodehavender		12.145	3.750
Periodeafgrænsningsposter		<u>267</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>39.865.677</u>	<u>37.175.705</u>
Likvide beholdninger		<u>2.693.023</u>	<u>6.239</u>
Omsætningsaktiver		<u>42.558.700</u>	<u>37.181.944</u>
Aktiver		<u>300.649.619</u>	<u>265.412.272</u>

Balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		139.918.206	110.063.430
Overført overskud eller underskud		<u>134.865.066</u>	<u>125.330.187</u>
Egenkapital		<u>274.908.272</u>	<u>235.518.617</u>
Skyldige sambeskatningsbidrag		155.318	23.815
Anden gæld		<u>8.000.000</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>8.155.318</u>	<u>23.815</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.996.003	24.786.683
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	1.443.868
Skyldig selskabsskat		0	1.599.686
Anden gæld		1.569.026	2.039.203
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>400</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.586.029</u>	<u>29.869.840</u>
Gældsforpligtelser		<u>25.741.347</u>	<u>29.893.655</u>
Passiver		<u>300.649.619</u>	<u>265.412.272</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	110.063.430	125.330.187	235.518.617
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(9.000.000)	9.000.000	0
Årets resultat	0	38.854.776	534.879	39.389.655
Egenkapital ultimo	125.000	139.918.206	134.865.066	274.908.272

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.105.775	867.296
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	297.331	554.662
Øvrige finansielle indtægter	168.536	1
	1.571.642	1.421.959
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	769.086	432.487
Renteomkostninger i øvrigt	20.365	44.950
Øvrige finansielle omkostninger	64.235	767.642
	853.686	1.245.079
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	155.318	23.815
Regulering vedrørende tidligere år	0	18.268
	155.318	42.083

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
4. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	118.025.503	141.395	200.000
Tilgange	0	5.815	0
Kostpris ultimo	118.025.503	147.210	200.000
Opskrivninger primo	73.183.707	36.879.723	0
Andel af årets resultat	37.967.144	887.632	0
Udbytte	0	(9.000.000)	0
Opskrivninger ultimo	111.150.851	28.767.355	0
Nedskrivninger primo	0	0	(200.000)
Nedskrivninger ultimo	0	0	(200.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	229.176.354	28.914.565	0

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Ejendomsselskabet Casa Nord ApS	København	ApS	100,0
Bjerndrupvej 47 ApS	København	ApS	100,0
Kirk Udlejning ApS	København	ApS	100,0
UAE Ejendomme ApS	København	ApS	100,0
Æbleplantagen ApS	København	ApS	100,0
Østergade, Bjerringbro ApS	København	ApS	100,0
Manor ApS	København	ApS	100,0
Lysningen Trekrøner ApS	København	ApS	100,0
Sundmolen 5.01 ApS	København	ApS	100,0
JEFO Golf ApS	København	ApS	100,0
Værebros Golf Center ApS	København	ApS	100,0
Baloo Properties ApS	København	ApS	100,0
Lammekær ApS	København	ApS	50,0
Lammekær 1 - 56 ApS	København	ApS	50,0

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
CECR Invest 1 ApS	Solrød	ApS	50,0
CECR Udvikling 1 ApS	Solrød	ApS	50,0
Fellow Tennant Solutions FZ-LLC	Dubai	FZ-LLC	40,0
CECN ApS	København	ApS	50,0
P/S Søsvinget	København	P/S	49,9
Komplementarselskabet Søsvinget ApS	København	ApS	49,9

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Røsler Heaven ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld i Røsler Holding ApS er givet sikkerhed i koncerninterne mellemværender.

Selskabet har stillet solidariske og ubegrænsede kautioner for bankgæld i CECR Udvikling 1 ApS.

Selskabet har herudover stillet kautioner for bankgæld i selskaberne CECN ApS, Trylleby ApS, CECR Invest 1 ApS, Lammekær ApS, Ådalen Trekroner ApS, Ved Svinget ApS og Userneeds Holding ApS.

Selskabet har givet pant i anpartar i de associerede virksomheder CECR Invest 1 ApS og CECR Udvikling 1 ApS. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 28.821 kr.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder

Selskabet har stillet solidariske og ubegrænsede kautioner for bankgæld i følgende datterselskaber:

- Bjerndrupvej 51 ApS
- Sundmolen 5.01 ApS
- Ejendomsselskabet Casa Nord ApS

Endvidere har selskabet afgivet støtteerklæringer løbende frem til december 2020 til sikring af den fortsatte drift i selskaberne Baloo Properties ApS og Bjerndrupvej 51 ApS.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.