

**A/S Rosenhus
c/o Advokat H. Storm Knudsen
Sortedam Dossering 43
2200 København N
CVR-nr. 21 51 02 11**

**Årsrapport
1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 29.5 2017



Dirigents underskrift

Henning Storm Knudsen

Dirigents navn med blokbogstaver

Indhold

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for A/S Rosenhus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

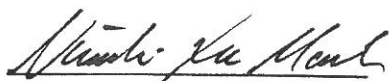
Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

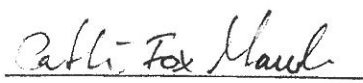
København, den 29/5 2017

Direktion:


Nicolai Fox Maule

Bestyrelse:

  
Nicolai Fox Maule Kamma Emilie Halck Merethe Franciska Halck

 _____
Cathrine U. Fox Maule Frederik V. U. Fox Maule

Fravalg af revision

Det er ledelsens vurdering, at selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision.

Generalforsamlingen har iht. gældende regler fravalgt revision for det kommende regnskabsår.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i A/S Rosenhus

Vi har opstillet årsrapporten for A/S Rosenhus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 29. maj 2017
Revisionsfirmaet Arne Bang
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 78 68 24 18


Arne Bang
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

A/S Rosenhus
c/o Advokat H. Storm Knudsen
Sortedam Dossering 43
2200 København N

Telefon: 35 39 55 66
Telefax: 35 39 84 96
Hjemmeside:
E-mail: LO@qvortrup-adm.dk
CVR-nr.: 21 51 02 11
Stiftet: 1. november 1916
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Nicolai Fox Maule

Bestyrelse

Nicolai Fox Maule
Kamma Emilie Halck
Merethe Franciska Halck
Cathrine U. Fox Maule
Frederik V. U. Fox Maule

Regnskabsassistance

Revisionsfirmaet Arne Bang
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Strandvejen 183, 1. th.
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 959 Udenbys Klædebo beliggende Rosenvængets Allé 22, 2100 København Ø.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventning.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Rosenhus for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 (værdiansættes) aktiver og forpligtelser til dagsværdi.

Ved 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning (indgår i bruttoresultatet)

Boligafgift og lejeindtægter i resultatopgørelsen periodiseres efter regnskabsperioden.

Ejendommenes driftsomkostninger (indgår i bruttoresultatet)

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikringer, vand, vedligeholdelse m.v.

Andre eksterne omkostninger (indgår i bruttoresultatet)

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

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

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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.

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

Bygninger	100 år
-----------	--------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitutter, banker samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttoresultat	298.848	315.967
Personaleomkostninger	10.438	9.337
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	44.214	44.214
Resultat af ordinær primær drift	244.196	262.416
Andre finansielle indtægter	454	0
Andre finansielle omkostninger	151.906	158.871
Ordinært resultat før skat	92.744	103.545
Skat af årets resultat	2.163	36.261
Årets resultat	90.581	67.284
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	90.581	67.284
Disponeret i alt	90.581	67.284

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	5.879.940	5.924.154
Materielle anlægsaktiver i alt	5.879.940	5.924.154
Anlægsaktiver i alt	5.879.940	5.924.154
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.278	8.963
Udsudte skatteaktiver	204.499	206.662
Andre tilgodehavender	113.265	0
Tilgodehavender i alt	344.042	215.625
Likvide beholdninger	50.648	49.655
Omsætningsaktiver i alt	394.690	265.280
Aktiver i alt	6.274.630	6.189.434

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
Registreret kapital mv.	2.419.000	2.419.000
Overført resultat	-337.527	-428.108
Forslag til udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>2.081.473</u>	<u>1.990.892</u>
 Langfristede gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	3.954.000	3.954.000
Forudbetalinger	89.533	44.843
Deposita	<u>73.465</u>	<u>73.465</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.116.998</u>	<u>4.072.308</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser		
Anden gæld	<u>76.159</u>	<u>126.234</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>76.159</u>	<u>126.234</u>
 Gældsforpligtelser i alt	<u>4.193.157</u>	<u>4.198.542</u>
 Passiver i alt	<u>6.274.630</u>	<u>6.189.434</u>
1 Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
3 Oplysning om eventualforpligtelser		

Noter

Note		<u>2016</u>
1	Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 200.000 i ejendommen på matr. nr. 959, Udenbys Klædebo.	
2	Gæld til realkreditinstitutter Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	<u>3.840.000</u>
3	Oplysning om eventualforpligtelser Grundejernes investeringsfond, vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 18b: Saldo pr. 31. december 2015	<u>90.813</u>