

**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 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 27/12 2019



Dirigentens underskrift

H. STORM KNUDSEN
Advokat

Dirigentens navn med blokbogstaver

Indhold

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27/5 2019

Direktion:



Nicolai Fox Maule

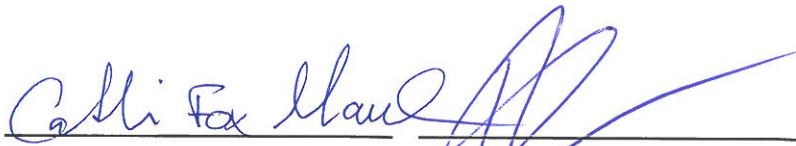
Bestyrelse:



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 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 revisors Etiske 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 27/5 2019

Revisionsfirmaet Arne Bang
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 78 68 24 18 MNE-nr. 7404


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 ikke tilfredsstillende men 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 2018 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 salgsmkostninger 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 2018

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttoresultat	152.954	331.833
Personaleomkostninger	8.726	8.683
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	44.358	44.214
Resultat af ordinær primær drift	99.870	278.936
Andre finansielle indtægter	1.324	745
Andre finansielle omkostninger	130.263	158.214
Ordinært resultat før skat	-29.069	121.467
Skat af årets resultat	-11.086	8.300
Årets resultat	-17.983	113.167
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	-17.983	113.167
Disponeret i alt	-17.983	113.167

Balance pr. 31. december 2018

	Aktiver	

<u>Note</u>	2018	2017
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	5.811.094	5.835.726
Materielle anlægsaktiver i alt	5.811.094	5.835.726
Anlægsaktiver i alt	5.811.094	5.835.726
Tilgodehavender		
Udskudte skatteaktiver	207.285	196.199
Andre tilgodehavender	334.697	215.984
Tilgodehavender i alt	541.982	412.183
Likvide beholdninger	0	88.781
Omsætningsaktiver i alt	541.982	500.964
Aktiver i alt	6.353.076	6.336.690

Balance pr. 31. december 2018

Passiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital		
Registreret kapital mv.	2.419.000	2.419.000
Overført resultat	-242.343	-224.360
Forslag til udbytte	0	0
Egenkapital i alt	<u>2.176.657</u>	<u>2.194.640</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	3.927.935	3.954.000
Forudbetalinger	44.843	44.843
Deposita	73.465	73.465
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.046.243</u>	<u>4.072.308</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til banker	63.356	0
Anden gæld	66.820	69.742
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>130.176</u>	<u>69.742</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.176.419</u>	<u>4.142.050</u>
Passiver i alt	<u>6.353.076</u>	<u>6.336.690</u>

1 Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3 Oplysning om eventualforpligtelser

Noter

<u>Note</u>	<u>2018</u>
<p>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.</p>	
<p>2 Gæld til realkreditinstitutter Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år ca.</p>	<p><u>3.422.000</u></p>
<p>3 Oplysning om eventualforpligtelser Grundejernes investeringsfond, vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 18:</p>	<p><u>119.006</u></p>
<p>Grundejernes investeringsfond, vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 18b:</p>	<p><u>324.995</u></p>
<p>Saldo pr. 31. december 2017</p>	