

**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 2017**

-----

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 28/5 2018



Dirigentens underskrift  
**H. Storm Knudsen**  
Advokat

Sortedam Dossering 43  
2200 København N - Tlf. 35 39 55 66

---

Dirigentens navn med blokbogstaver

**Indhold**

-----

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 28/5 2018

Direktion:



Nicolai Fox Maule

Bestyrelse:



Nicolai Fox Maule



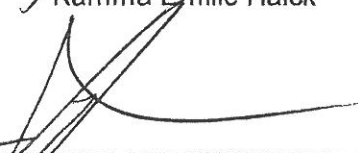
Kamma Emilie Halck



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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

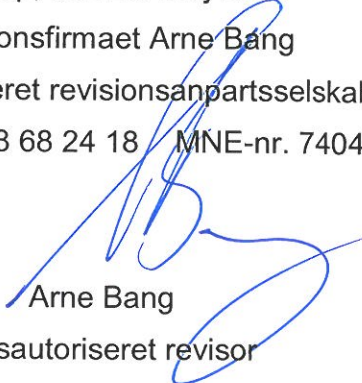
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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 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 28. maj 2018  
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 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 2017 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 salgsomkostninger 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 2017

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>331.833</b>	<b>298.848</b>
Personaleomkostninger	8.683	10.438
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	44.214	44.214
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>278.936</b>	<b>244.196</b>
Andre finansielle indtægter	745	454
Andre finansielle omkostninger	158.214	151.906
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>121.467</b>	<b>92.744</b>
Skat af årets resultat	8.300	2.163
<b>Årets resultat</b>	<b>113.167</b>	<b>90.581</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	113.167	90.581
<b>Disponeret i alt</b>	<b>113.167</b>	<b>90.581</b>

## Balance pr. 31. december 2017

-----		
<b>Aktiver</b>		
-----		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	5.835.726	5.879.940
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.835.726</u>	<u>5.879.940</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.835.726</u>	<u>5.879.940</u>
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	26.278
Udskudte skatteaktiver	196.199	204.499
Andre tilgodehavender	215.984	113.265
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>412.183</u>	<u>344.042</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>88.781</u>	<u>50.648</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>500.964</u>	<u>394.690</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>6.336.690</u></u>	<u><u>6.274.630</u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

-----  
**Passiver**  
 -----

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
Registreret kapital mv.	2.419.000	2.419.000
Overført resultat	-224.360	-337.527
Forslag til udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.194.640</u></b>	<b><u>2.081.473</u></b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	3.954.000	3.954.000
Forudbetalinger	44.843	89.533
Deposita	<u>73.465</u>	<u>73.465</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.072.308</u></b>	<b><u>4.116.998</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	<u>69.742</u>	<u>76.159</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>69.742</u></b>	<b><u>76.159</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.142.050</u></b>	<b><u>4.193.157</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.336.690</u></b>	<b><u>6.274.630</u></b>
1 Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
3 Oplysning om eventualforpligtelser		

## Noter

-----

<u>Note</u>	<u>2017</u>
<p><b>1 Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>            Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 200.000 i ejendommen på matr. nr. 959, Udenbys Klædebo.</p>	
<p><b>2 Gæld til realkreditinstitutter</b>            Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år</p>	<p><u>3.600.000</u></p>
<p><b>3 Oplysning om eventualforpligtelser</b>            Grundejernes investeringsfond, vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 18:            Grundejernes investeringsfond, vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 18b:            Saldo pr. 31. december 2016</p>	<p><u>24.957</u> <u>206.825</u></p>