

A/S Rosenhus
c/o Qvortrup Administration A/S
Lyngbyvej 28, 2. tv.
2100 København Ø
CVR-nr. 21 51 02 11

Årsrapport
1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26/3 2020



Dirigents underskrift
F. Storm Knudsen
Advokat
Lyngbyvej 28, 2.tv. - 2100 København Ø
Tlf. 35354300

Dirigents 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 2019	
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26/5 2020

Direktion:


Nicolai Fox Maule


Bestyrelse:



Nicolai Fox Maule

Kamma Emilie Halck

Merethe Franciska Halck


Cathrine U. Fox Maule


Frederik V. U. Fox Maule


Tage 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 2019 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 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 28. maj 2020

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 Qvortrup Administration A/S
 Lyngbyvej 28, 2. tv.
 2100 København Ø

Telefon:	35 39 55 66
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
 Tage 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 2019 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, 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 salgsmarkedsomkostninger 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.

Negativ udskudt skat vedrørende ejendommen aktiveres ikke, da det ikke er hensigten at afhænde ejendommen.

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 2019

<u>Note</u>	2019	2018
Bruttoresultat	252.904	152.954
Personaleomkostninger	8.719	8.726
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	44.358	44.358
Resultat af ordinær primær drift	199.827	99.870
Andre finansielle indtægter	0	1.324
Andre finansielle omkostninger	103.194	130.263
Ordinært resultat før skat	96.633	-29.069
Skat af årets resultat	147.078	-11.086
Årets resultat	-50.445	-17.983
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	-50.445	-17.983
Disponeret i alt	-50.445	-17.983

Balance pr. 31. december 2019

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	5.766.736	5.811.094
Materielle anlægsaktiver i alt	5.766.736	5.811.094
 Anlægsaktiver i alt	 5.766.736	 5.811.094
 Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.253	0
Udskudte skatteaktiver	60.207	207.285
Andre tilgodehavender	450.983	334.697
Tilgodehavender i alt	520.443	541.982
 Likvide beholdninger	 0	 0
 Omsætningsaktiver i alt	 520.443	 541.982
 Aktiver i alt	 6.287.179	 6.353.076

Balance pr. 31. december 2019

Passiver

<u>Note</u>	2019	2018
Egenkapital		
Registreret kapital mv.	2.419.000	2.419.000
Overført resultat	-292.788	-242.343
Forslag til udbytte	0	0
Egenkapital i alt	2.126.212	2.176.657
 Langfristede gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	3.829.797	3.927.935
Forudbetalinger	44.843	44.843
Deposita	73.465	73.465
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.948.105	4.046.243
 Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til banker	141.897	63.356
Anden gæld	70.965	66.820
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	212.862	130.176
 Gældsforpligtelser i alt	4.160.967	4.176.419
 Passiver i alt	6.287.179	6.353.076

- 1 Information om gennemsnitligt antal ansatte / beskæftigede
- 2 Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Oplysning om eventualforpligtelser

Noter

<u>Note</u>	<u>2019</u>
1 Information om gennemsnitligt antal ansatte / beskæftigede Gennemsnitligt antal ansatte / beskæftigede	<u>1</u>
2 Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 200.000 i ejendommen på matr. nr. 959, Udenbys Klædebo.	
3 Gæld til realkreditinstitutter Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år ca.	<u>3.315.000</u>
4 Oplysning om eventualforpligtelser Grundejernes investeringsfond, vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 18:	<u>26.316</u>
Grundejernes investeringsfond, vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 18b:	<u>441.840</u>
Saldo pr. 31. december 2018	