

**Aktieselskabet
'Byggeselskabet
Rosenvang'**
Nikolaj Plads 26
1067 København K
CVR-nr. 21566012

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.05.2019

Dirigent

Navn: Carsten Kirstein

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Aktieselskabet 'Byggeselskabet Rosenvang'
Nikolaj Plads 26
1067 København K

CVR-nr.: 21566012
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Telefon: 33122233

Bestyrelse

Niels Bjerregaard
Carsten Kirstein
Vibeke Krogh

Direktion

Carsten Kirstein

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Aktieselskabet 'Byggeselskabet Rosenvang'.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 07.05.2019

Direktion

Carsten Kirstein

Bestyrelse

Niels Bjerregaard

Carsten Kirstein

Vibeke Krogh

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Aktieselskabet 'Byggeselskabet Rosenvang'

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet 'Byggeselskabet Rosenvang' for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 regnskabsbrugere 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, fortager 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 07.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Eigil Hansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9384

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af selskabets faste ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat blev i 2018 på 1.980 t.kr. mod 2017 på 2.023 t.kr. og vurderes af bestyrelsen som værende tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne og foreslås disponeret som anført i resultatopgørelsen. Egenkapitalen andrager i 2018 16.698 mod 2017 på 14.878 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

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.626.541	3.578
Personaleomkostninger	2	(82.475)	(77)
Af- og nedskrivninger		<u>(331.851)</u>	<u>(322)</u>
Driftsresultat		3.212.215	3.179
Andre finansielle indtægter		0	104
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(673.204)</u>	<u>(690)</u>
Resultat før skat		2.539.011	2.593
Skat af årets resultat	4	<u>(558.609)</u>	<u>(570)</u>
Årets resultat		<u>1.980.402</u>	<u>2.023</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.980.402</u>	<u>2.023</u>
		<u>1.980.402</u>	<u>2.023</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		45.012.483	44.604
Materielle anlægsaktiver	5	45.012.483	44.604
Anlægsaktiver		45.012.483	44.604
Andre tilgodehavender		18.009	157
Periodeafgrænsningsposter		27.809	26
Tilgodehavender		45.818	183
Likvide beholdninger		8.024.779	5.962
Omsætningsaktiver		8.070.597	6.145
Aktiver		53.083.080	50.749

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000
Overført overskud eller underskud		<u>15.697.911</u>	<u>13.878</u>
Egenkapital		<u>16.697.911</u>	<u>14.878</u>
Udskudt skat	6	1.440.848	928
Andre hensatte forpligtelser		<u>873.504</u>	<u>802</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.314.352</u>	<u>1.730</u>
Gæld til realkreditinstitutter		24.208.882	24.561
Anden gæld	7	<u>3.969.253</u>	<u>3.618</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>28.178.135</u>	<u>28.179</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	349.436	342
Leverandører af varer og tjenesteydelser		327.696	296
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.059.422	5.152
Anden gæld		<u>156.128</u>	<u>172</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.892.682</u>	<u>5.962</u>
Gældsforpligtelser		<u>34.070.817</u>	<u>34.141</u>
Passiver		<u>53.083.080</u>	<u>50.749</u>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	1.000.000	13.878.256	14.878.256
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(206.086)	(206.086)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	45.339	45.339
Årets resultat	0	1.980.402	1.980.402
Egenkapital ultimo	1.000.000	15.697.911	16.697.911

Noter

1. Begivenheder efter balancedagen

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

	2018	2017
	kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	82.475	77
	82.475	77
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

	2018	2017
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	207.284	203
Renteomkostninger i øvrigt	465.920	487
	673.204	690

	2018	2017
	kr.	t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	558.609	570
	558.609	570

	Grunde og bygninger
	kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	45.555.475
Tilgange	739.651
Kostpris ultimo	46.295.126
Af- og nedskrivninger primo	(950.792)
Årets afskrivninger	(331.851)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.282.643)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.012.483

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	3.249.215	3.154
Hensatte forpligtelser	(192.171)	(177)
Fremførbare skattemæssige underskud	(1.607.384)	(2.049)
	1.449.660	928

	2018	2017
	kr.	t.kr.
7. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	1.318.954	1.113
Anden gæld i øvrigt	2.650.299	2.505
	3.969.253	3.618

Afledte finansielle instrumenter, en gæld på 1.319 t.kr., er forpligtelsen pr. 31.12.18 vedrørende renteswap, som er indgået med henblik på at fastlåse renten til 1,965 % på en andel af prioritetsgælden på ca. 14 mio. kr. Renteswappen udløber i 2041. Værdien/forpligtelsen af renteswappen, som afhænger af renteniveauet i Danmark, beregnes årligt, og regulering foretages direkte på egenkapitalen. Såfremt man ikke indfrier renteswappen, er der ingen betalinger forbundet med den beregnede værdi af renteswapforpligtelsen. Der er alene tale om en årlig regnskabsmæssig regulering. Prioritetsgælden og renteswappen er indgået med samme modpart.

	Forfald inden	Forfald inden	Forfald efter	Restgæld
	for 12	for 12	12 måneder	efter 5 år
	måneder	måneder	2018	kr.
	2018	2017	kr.	kr.
	kr.	t.kr.	kr.	kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	349.436	342	24.208.882	22.753.651
Anden gæld	0	0	3.969.253	0
	349.436	342	28.178.135	22.753.651

Anden gæld består af forudbetalt husleje og deposita.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 28 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 45 mio. kr.

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.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, 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, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

100 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til indvendig vedligeholdelse og hensættelser i henhold til boligreguleringsloven § 18 og 18B.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles efter lejelovens og boligreguleringslovens forskrifter.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu.

Andre finansielle forpligtelser

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