

**Rosenvang Ejd. ApS**  
**CVR-nr. 25652908**  
**Rungsted Sundpark 5**  
**2960 Rungsted Kyst**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2017

**Dirigent**

---

Navn: Charl Nymann-Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.09.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Rosenvang Ejd. ApS  
Rungsted Sundpark 5  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 25652908  
Hjemsted: Hørsholm  
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Bestyrelse**

Charl Nymann-Jensen

### **Direktion**

Tanja Nymann Jensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Rosenvang Ejd. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 28.02.2017

### **Direktion**

Tanja Nymann Jensen

### **Bestyrelse**

Charl Nymann-Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Rosenvang Ejd. ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rosenvang Ejd. ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – dansk revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 28.02.2017

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udleje og administrere fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets moderselskab har i årets løb afgivet koncerntilskud på 13,5 mio.kr. Selskabets resultat viser herefter et underskud på 232 t.kr. og egenkapitalen er negativ med 39 t.kr.

Selskabet har tabt sin kapital. Selskabets moderselskab træder tilbage til fordel for øvrige kreditorer.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer til ejendomsdriften.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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 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 klargøring 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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

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

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi



## **Anvendt regnskabspraksis**

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>137.036</b>	<b>298</b>
Af- og nedskrivninger	2	(90.742)	(277)
<b>Driftsresultat</b>		<b>46.294</b>	<b>21</b>
Andre finansielle indtægter	3	8.806	31
Andre finansielle omkostninger	4	(286.888)	(572)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(231.788)</b>	<b>(520)</b>
Skat af ordinært resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>(231.788)</b>	<b>(520)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(231.788)	(520)
		<b>(231.788)</b>	<b>(520)</b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		9.873.932	12.164
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>9.873.932</u>	<u>12.164</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		0	409
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<u>0</u>	<u>409</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>9.873.932</u>	<u>12.573</u>
Andre tilgodehavender		2.723	4
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.723</u>	<u>4</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.097.438</u>	<u>11</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.100.161</u>	<u>15</u>
<b>Aktiver</b>		<u>10.974.093</u>	<u>12.588</u>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		210.000	210
Overført overskud eller underskud		<u>(248.584)</u>	<u>(13.517)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(38.584)</u></b>	<b><u>(13.307)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.317.065</u>	<u>6.843</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>5.317.065</u></b>	<b><u>6.843</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	760.000	110
Modtagne forudbetalinger fra kunder		66.000	117
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.227	38
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.738.009	18.708
Periodeafgrænsningsposter		<u>79.376</u>	<u>79</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.695.612</u></b>	<b><u>19.052</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.012.677</u></b>	<b><u>25.895</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>10.974.093</u></b>	<b><u>12.588</u></b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	210.000	(13.516.796)	(13.306.796)
Øvrige egenkapitalposter	0	13.500.000	13.500.000
Årets resultat	0	(231.788)	(231.788)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>210.000</b>	<b>(248.584)</b>	<b>(38.584)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har tabt sin anpartskapital. Selskabets ejere træder tilbage til fordel for øvrige kreditorer.

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	270.893	277
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(180.151)	0
	<u>90.742</u>	<u>277</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	8.806	31
	<u>8.806</u>	<u>31</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	97.192	369
Renteomkostninger i øvrigt	189.696	203
	<u>286.888</u>	<u>572</u>
		<u>Grunde og</u> <u>bygninger</u> <u>kr.</u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		16.591.488
Afgange		(2.905.308)
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>13.686.180</u>
Af- og nedskrivninger primo		(4.427.128)
Årets afskrivninger		(270.893)
Tilbageførsel ved afgange		885.773
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(3.812.248)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>9.873.932</u>

## Noter

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Andre tilgodehavender kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	1	409.000
Afgange	0	(409.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	(1)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>	<b>Resultat kr.</b>
Dattervirksomheder:					
Gribskovtanken ApS	Hillerød	ApS	51,00	(400.070)	805

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014/15 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	110	760.000	5.317.065
	<b>110</b>	<b>760.000</b>	<b>5.317.065</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nymann Holding Aktieselskab som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.873 t.kr. Nymann Holding Aktieselskab og tredjemand kautionerer for selskabets prioritetsgæld.