



**Kappelskov Revision**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

# Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

## **Rosenvang Ejd. ApS**

Friborgvej 3  
3400 Hillerød  
CVR-nummer: 25652908

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. december 2019

---

Dirigent Charl Nymann-Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	3
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance .....	10
Noter .....	12



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Rosenvang Ejd. ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 20. december 2019

Direktion

Tanja Nymann Jensen

Bestyrelse

Charl Nymann-Jensen  
Formand

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Rosenvang Ejd. ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rosenvang Ejd. ApS for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 20. december 2019

Kappelskov Revision  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 11790577

Peter Henriksen  
Registreret revisor  
mne12193



## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Rosenvang Ejd. ApS Friborgvej 3 3400 Hillerød
	CVR-nr.: 25 65 29 08 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Charl Nymann-Jensen, formand
Direktion	Tanja Nymann Jensen
Revisor	Kappelskov Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Milnersvej 7 3400 Hillerød



## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Rosenvang Ejd. ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

**Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**RESULTATOPGØRELSEN****Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomomkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	5.300.000

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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.


 RESULTATOPGØRELSE  
 1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

	2018/19	2017/18
BRUTTOFORTJENESTE .....	128.681	3.126
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-5.689	-155.836
Andre driftsomkostninger.....	0	-630.971
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>122.992</b>	<b>-783.681</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	0	354.871
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-59.383	-80.245
Andre finansielle omkostninger.....	-22.114	-42.479
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>41.495</b>	<b>-551.534</b>
Skat af årets resultat.....	30.316	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>71.811</b>	<b>-551.534</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	71.811	-551.534
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>71.811</b>	<b>-551.534</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019  
 AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger .....	5.459.293	5.464.982
Materielle anlægsaktiver .....	<u>5.459.293</u>	<u>5.464.982</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b><u>5.459.293</u></b>	<b><u>5.464.982</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	30.316	0
Andre tilgodehavender .....	<u>4.500</u>	<u>5.119</u>
Tilgodehavender .....	<u>34.816</u>	<u>5.119</u>
Likvide beholdninger .....	<u>4.083</u>	<u>11.611</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b><u>38.899</u></b>	<b><u>16.730</u></b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b><u><u>5.498.192</u></u></b>	<b><u><u>5.481.712</u></u></b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019  
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital .....	210.000	210.000
Overført resultat .....	-1.155.769	-1.227.580
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-945.769</b>	<b>-1.017.580</b>
Prioritetsgæld .....	3.129.311	3.329.373
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.129.311</b>	<b>3.329.373</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	202.000	202.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	7.125	7.401
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.105.525	2.892.142
Periodeafgrænsningsposter .....	0	68.376
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.314.650</b>	<b>3.169.919</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>6.443.961</b>	<b>6.499.292</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>5.498.192</b>	<b>5.481.712</b>

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## NOTER

2018/19

2017/18

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet virksomheden har tabt sin anpartskapital. Selskabets ejere træder tilbage til fordel for øvrige kreditorer.

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med Nymann Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.459.293. Nymann Holding A/S og tredjemand kautionerer for selskabets prioritetsgæld.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Charl Nymann-Jensen

Direktør

Serienummer: CVR:32357261-RID:85862935

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-02-21 12:44:45Z

NEM ID 

## Tanja Nymann-Jensen

Direktionsmedlem

Serienummer: CVR:25652908-RID:18934481

IP: 80.162.xxx.xxx

2020-02-22 07:52:29Z

NEM ID 

## Peter Henriksen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:11790577-RID:1141640004551

IP: 130.185.xxx.xxx

2020-02-24 09:17:03Z

NEM ID 

## Charl Nymann-Jensen

Dirigent

Serienummer: CVR:32357261-RID:85862935

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-02-24 13:31:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LQHVM-UG3QI-XEAT8-NO078-840ZG-ADDP1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>