

## **Rosco Ejendomme A/S**

Ved Vesterport 6 2., 1612 København V

**CVR-nr. 27 21 51 81**

**Årsrapport for perioden  
1. maj 2019 til 30. april 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 20. oktober 2020

---

Ebba Dorrit Reumert  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	8
Balance 30. april	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 for Rosco Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 20. oktober 2020

### Direktion

Ebba Dorrit Reumert

### Bestyrelse

Ebba Dorrit Reumert

Ole Reumert

Hanne Reumert

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Rosco Ejendomme A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Rosco Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 blandt andet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 20. oktober 2020

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Ramazan Turan  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32779

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Rosco Ejendomme A/S Ved Vesterport 6 2. 1612 København V CVR-nr.: 27 21 51 81 Regnskabsperiode: 1. maj 2019 - 30. april 2020 Stiftet: 6. juni 2003 Hjemsted: København
Bestyrelse	Ebba Dorrit Reumert Ole Reumert Hanne Reumert
Direktion	Ebba Dorrit Reumert
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje eller leje samt drive og administrere faste ejendomme - primært med henblik på at stille lokalefaciliteter til rådighed for Rosco-koncernens selskaber.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 1.037.367, og selskabets balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.611.178.

Selskabets ejendom på Taastrupgårdsvej 30, 2630 Taastrup er til salg, og forventes solgt i efteråret 2020.

Lejer af ejendommen Taastrupgårdsvej 30, 2630 Taastrup, Rosco Diagnostica A/S har i forbindelse med indgåelse af anden aftale i januar 2015 (som forudsætning herfor) påtaget sig at betale samtlige udgifter til selskabets drift som leje, indtil ejendommen er solgt, samt at forestå administration, indberetninger, bogføring osv. for selskabet. Der er ikke indgået egentlig lejeaftale, og som det fremgår, afhænger den årlige husleje af, hvilke udgifter der er/har været i det aktuelle regnskabsår.

Da Rosco Diagnostica A/S således skal betale alle udgifterne som leje og forestå administration heraf, har selskabet den fornødne likviditet til at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med, at disse forfalder til betaling, men har der været regninger til betaling, som Rosco Diagnostica ikke har betalt (og selskabets ledelse er blevet gjort bekendt med), er disse blevet betalt og udestår som tilgodehavender hos Rosco Diagnostica A/S. Som følge heraf har ledelsen aflagt regnskabet for 2019/20 med fortsat drift for øje, indtil ejendommen måtte være solgt. Det bemærkes, at der fortsat er salgsbestræbelser, og den nuværende ledelse er blevet gjort bekendt med, at der tidligere har været købstilbud samt interesserede købere, som Peter Reumert dog har afvist eller ikke videreformidlet på de aktuelle tidspunkter.

Årsrapporten er udarbejdet ud fra de oplysninger som ledelsen har kendt til, idet det ikke har været muligt, at få alt bilagsmaterialet fra lejer.

Det skal bemærkes, at den nuværende bestyrelse alene tiltrådte fordi Peter Reumert, der ved førnævnte aftale overtog aktiemajoriteten i Rosco Diagnostica A/S, fremeldte bestyrelsen i Rosco Ejendomme A/S (på nær Dorrit Reumert), uden Dorrit Reumerts vidende.

I regnskabsåret er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.



## Ledelsesberetning

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>450.759</b>	<b>232.442</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.100.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.550.759</b>	<b>232.442</b>
Finansielle omkostninger	1	-269.323	-232.442
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.281.436</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat	2	-244.069	-20.283
<b>Årets resultat</b>		<b>1.037.367</b>	<b>-20.283</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.037.367	-20.283
		<b>1.037.367</b>	<b>-20.283</b>

## Balance 30. april

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investerings ejendomme	3	6.500.000	5.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.500.000</b>	<b>5.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.500.000</b>	<b>5.400.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		846.582	282.182
<b>Tilgodehavender</b>		<b>846.582</b>	<b>282.182</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>7.030</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>846.582</b>	<b>289.212</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.346.582</b>	<b>5.689.212</b>

## Balance 30. april

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.111.178	1.073.811
<b>Egenkapital</b>		<b>2.611.178</b>	<b>1.573.811</b>
Hensættelse til udskudt skat		264.352	20.283
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>264.352</b>	<b>20.283</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.027.604	3.078.746
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.027.604</b>	<b>3.078.746</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	141.450	142.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.043	54.119
Gæld til tilknyttede virksomheder		952.372	532.056
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		35.179	33.154
Anden gæld		261.404	254.793
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.443.448</b>	<b>1.016.372</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.471.052</b>	<b>4.095.118</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.346.582</b>	<b>5.689.212</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. maj	500.000	1.073.811	1.573.811
Årets resultat	0	1.037.367	1.037.367
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>500.000</b>	<b>2.111.178</b>	<b>2.611.178</b>

## Noter til årsrapporten

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	18.655	11.906
Andre finansielle omkostninger	250.668	220.536
	<b>269.323</b>	<b>232.442</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	244.069	20.283
	<b>244.069</b>	<b>20.283</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
		kr.
Kostpris 1. maj		9.104.910
Kostpris 30. april		9.104.910
Værdireguleringer 1. maj		-3.704.910
Årets værdireguleringer		1.100.000
Værdireguleringer 30. april		-2.604.910
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>		<b>6.500.000</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj kr.	Gæld 30. april kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.220.996	3.169.054	141.450	2.461.803
	<b>3.220.996</b>	<b>3.169.054</b>	<b>141.450</b>	<b>2.461.803</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Rosco Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, t.kr. 3.169 pr. 30 april 2020, er der deponeret ejerpantebrev på t.kr. 6.000 med pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør t. kr. 6.500.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rosco Ejendomme A/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når betaling har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.