

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar- 31. december 2018**

**Rosendal Ejendomme ApS**

Skeevej 8  
4370 Store Merløse

CVR nr. 28970633

**Indsender:**

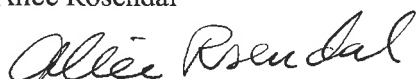
Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 29. maj 2019

**Dirigent**

Alice Rosendal



## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Rosendal Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

Selskabets årsrapport for 2018 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

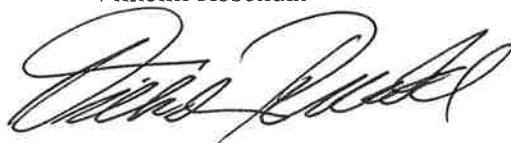
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

St. Merløse, den 29. maj 2019

### Direktion

Alice Rosendal

Vilhelm Rosendal



# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til ledelsen i Rosendal Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rosendal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers Etiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Ringsted, den 29. maj 2019

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**



Ole Rygaard Andersen

registreret revisor

mne32755

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Rosendal Ejendomme ApS for regnskabsåret 2018 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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, 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 aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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**

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, drift ejendomme, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt tillæg godtgørelse vedrørende selskabsskat.

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominal værdi.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	422.809	407.648
1. Personaleomkostninger	-544.553	-452.046
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>-121.744</b>	<b>-44.398</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	22.629	0
Andre finansielle indtægter	796	33.605
Øvrige finansielle omkostninger	-26.239	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-124.558</b>	<b>-10.793</b>
Skat af årets resultat	-90.913	2.308
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-215.471</b>	<b>-8.485</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-215.471	-8.485
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-215.471</b>	<b>-8.485</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>		
2. Investeringsejendomme	8.336.275	8.336.275
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.336.275</b>	<b>8.336.275</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>8.336.275</b>	<b>8.336.275</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	797.030	413.591
Andre tilgodehavender	26.923	28.264
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>823.953</b>	<b>441.855</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	430.878	1.052.607
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>430.878</b>	<b>1.052.607</b>
Likvide beholdninger	668.638	417.435
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>668.638</b>	<b>417.435</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.923.469</b>	<b>1.911.897</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>10.259.744</b>	<b>10.248.172</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>PASSIVER</b>		
<b>3. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	370.804	370.804
Overført resultat	8.866.643	9.082.115
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>9.362.447</u></b>	<b><u>9.577.919</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	536.036	404.313
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>536.036</u></b>	<b><u>404.313</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.521	20.000
Anden gæld	291.119	222.391
Periodeafgrænsningsposter	8.153	23.549
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	468	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>361.261</u></b>	<b><u>265.940</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>361.261</u></b>	<b><u>265.940</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>10.259.744</u></b>	<b><u>10.248.172</u></b>
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Eventualposter		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	218.353	125.846
Pensioner	326.200	326.200
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>544.553</b>	<b>452.046</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo	7.833.576	7.833.576
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>7.833.576</b>	<b>7.833.576</b>
<b>Opskrivninger:</b>		
Opskrivning, primo	502.699	502.699
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b>502.699</b>	<b>502.699</b>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>8.336.275</b>	<b>8.336.275</b>

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er baseret på en afkastprocent 5,5 % i lighed med foregående regnskabsår.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i 2018 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. - 695 og t.kr. 834.

### 3. Egenkapital

<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	9.082.114	9.090.600
Overført fra resultatdisponering	-215.471	-8.485
<b>Ultimo</b>	<b>8.866.643</b>	<b>9.082.115</b>
<b>Udbytte</b>		
Primo	0	2.093.000
Udbetalt udbytte	0	-2.093.000
<b>Ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>8.991.643</b>	<b>9.207.115</b>

### 4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

## Noter

---

### **5. Eventualposter**

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.