



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Rossing A/S

Vestergade 3A, 1456 København K

CVR-nr. 71 18 37 18

## Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2018.

---

Marc Michael Rossing  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Rossing A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. december 2018

### **Direktion**

Marc Michael Rossing

### **Bestyrelse**

Michael Rossing

Susanne Rossing

Marc Michael Rossing

Bettina Rossing



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til aktionæren i Rossing A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rossing A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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 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 regnskabsbrugere 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 14. december 2018

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**René Jakobsen**  
statsautoriseret revisor  
mne10023



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Rossing A/S Vestergade 3A 1456 København K
	Telefon: 40104010
	CVR-nr.: 71 18 37 18
	Stiftet: 1. februar 1982
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018 36. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Michael Rossing Susanne Rossing Marc Michael Rossing Bettina Rossing
<b>Direktion</b>	Marc Michael Rossing
<b>Revision</b>	Christensen Kjerulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Dattervirksomheder</b>	Noventa ApS, København ApS af 28/8, København Absalon Development ApS, København



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er formidling af kontrakter samt udlejning og salg af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.





## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.871.515</b>	<b>3.308.689</b>
1 Personaleomkostninger	-900.467	-743.381
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.971.048</b>	<b>2.565.308</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	344.049	243.011
Andre finansielle indtægter	3.168	287.016
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.066.424	-808.048
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.251.841</b>	<b>2.287.287</b>
3 Skat af årets resultat	278.362	-811.464
<b>Årets resultat</b>	<b>2.530.203</b>	<b>1.475.823</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
Disponeret fra overført resultat	-469.797	-1.524.177
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.530.203</b>	<b>1.475.823</b>



## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	112.570.704	112.570.704
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>112.570.704</u>	<u>112.570.704</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.250.000	1.250.000
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	27.250	27.250
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.427.250</u>	<u>1.427.250</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>113.997.954</u></b>	<b><u>113.997.954</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.388.494	2.271.815
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.617.401	9.066.483
Andre tilgodehavender	<u>327.250</u>	<u>127.250</u>
Tilgodehavender i alt	<u>14.333.145</u>	<u>11.465.548</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>14.333.145</u></b>	<b><u>11.465.548</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>128.331.099</u></b>	<b><u>125.463.502</u></b>



## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
8 Virksomhedskapital	505.452	505.452
9 Reserve for opskrivninger	31.491.340	31.491.340
10 Overført resultat	15.937.775	16.407.572
11 Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>50.934.567</b>	<b>51.404.364</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
12 Hensættelser til udskudt skat	10.863.862	10.748.809
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>10.863.862</b>	<b>10.748.809</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	45.274.200	46.911.484
Deposita	1.475.152	1.420.300
Langfristede gældsforpligtelser i alt	46.749.352	48.331.784
Gæld til pengeinstitutter	15.364.634	12.626.860
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	46.500	0
Anden gæld	4.342.184	2.321.685
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	19.783.318	14.978.545
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>66.532.670</b>	<b>63.310.329</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>128.331.099</b>	<b>125.463.502</b>



## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	899.960	742.907
Andre omkostninger til social sikring	507	474
	<u><b>900.467</b></u>	<u><b>743.381</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.500	0
Andre finansielle omkostninger	1.064.924	808.048
	<u><b>1.066.424</b></u>	<u><b>808.048</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	115.053	190.176
Selskabsskat, datterselskaber	-393.415	621.288
	<u><b>-278.362</b></u>	<u><b>811.464</b></u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2017	<u>72.334.144</u>	<u>72.334.144</u>
<b>Kostpris 30. juni 2018</b>	<u><b>72.334.144</b></u>	<u><b>72.334.144</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2017	<u>40.236.560</u>	<u>40.236.560</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2018</b>	<u><b>40.236.560</b></u>	<u><b>40.236.560</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<u><b>112.570.704</b></u>	<u><b>112.570.704</b></u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



## Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2017	1.330.000	1.280.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>50.000</u>
<b>Kostpris 30. juni 2018</b>	<b><u>1.330.000</u></b>	<b><u>1.330.000</u></b>
Opskrivninger 1. juli 2017	<u>-80.000</u>	<u>-80.000</u>
<b>Nedskrivninger 30. juni 2018</b>	<b><u>-80.000</u></b>	<b><u>-80.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b><u>1.250.000</u></b>	<b><u>1.250.000</u></b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Noventa ApS, København	100 %	5.577.590	777.220
ApS af 28/8, København	100 %	-1.366.867	-101.923
Absalon Development ApS, København	100 %	<u>47.270</u>	<u>-2.730</u>
		<b><u>4.257.993</u></b>	<b><u>672.567</u></b>

### 6. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. juli 2017	27.250	16.000
Tilgang i årets løb	0	27.250
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-16.000</u>
<b>Kostpris 30. juni 2018</b>	<b><u>27.250</u></b>	<b><u>27.250</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b><u>27.250</u></b>	<b><u>27.250</u></b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Vestergade Ejendomme ApS, København	50 %	2.532.513	1.390.601



## Noter

---

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
<b>7. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. juli 2017	150.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>150.000</u>
<b>Kostpris 30. juni 2018</b>	<b><u>150.000</u></b>	<b><u>150.000</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	 <b><u>150.000</u></b>	 <b><u>150.000</u></b>
 <b>8. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2017	<u>505.452</u>	<u>505.452</u>
	<b><u>505.452</u></b>	<b><u>505.452</u></b>
<p>Aktiekapitalen består af 505.452 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
 <b>9. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2017	<u>31.491.340</u>	<u>31.491.340</u>
	<b><u>31.491.340</u></b>	<b><u>31.491.340</u></b>
 <b>10. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2017	16.407.572	17.931.749
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-469.797</u>	<u>-1.524.177</u>
	<b><u>15.937.775</u></b>	<b><u>16.407.572</u></b>
 <b>11. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. juli 2017	3.000.000	6.000.000
Udloddet udbytte	-3.000.000	-6.000.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
	<b><u>3.000.000</u></b>	<b><u>3.000.000</u></b>



## Noter

---

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
<b>12. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2017	10.748.809	10.558.633
Udskudt skat af årets resultat	<u>115.053</u>	<u>190.176</u>
	<b><u>10.863.862</u></b>	<b><u>10.748.809</u></b>



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Rossing A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, med fradrag af direkte omkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.





## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **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 indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

##### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en afkastbaseret cash flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 5-årig periode samt en terminalperiode. Dagsværdien er endvidere korrigeret for netto-rentebærende gæld.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Rossing A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

# Penneo

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

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

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-693096558820

IP: 24.145.xxx.xxx

2018-12-14 13:53:26Z

NEM ID 

## Bettina Rossing

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-260053924484

IP: 192.38.xxx.xxx

2018-12-16 22:34:38Z

NEM ID 

## Marc Michael Rossing

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-472592590044

IP: 87.60.xxx.xxx

2018-12-17 10:50:15Z

NEM ID 

## Marc Michael Rossing

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-472592590044

IP: 87.60.xxx.xxx

2018-12-17 10:50:15Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-612794030704

IP: 24.145.xxx.xxx

2018-12-19 12:19:02Z

NEM ID 

## René Jakobsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:10849884

IP: 212.98.xxx.xxx

2018-12-19 12:34:55Z

NEM ID 

## Marc Michael Rossing

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-472592590044

IP: 87.60.xxx.xxx

2018-12-19 12:55:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OP04H-U1ETJ-KJOS-77LLI-DP506-J7Q6

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 tidsstempelt 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>. 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>