

## **Ejendomsselskabet Rose Holm ApS**

Vassingerødvej 84, 3540 Lyngø

**CVR-nr. 87 16 04 16**

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2018 til 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 10. december 2019

---

Ann Rose Bokkenheuser  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsrapporten 11

Anvendt regnskabspraksis 14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejendomsselskabet Rose Holm ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 10. december 2019

### Direktion

Ann Rose Bokkenheuser

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rose Holm ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rose Holm ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, 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. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 10. december 2019

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

Henrik Sadolin Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33281

Ebbe Strøm Bendixen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45102

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Rose Holm ApS Vassingerødvej 84 3540 Lyngø CVR-nr.: 87 16 04 16 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Stiftet: 15. juni 1979 Hjemsted: Allerød
Direktion	Ann Rose Bokkenheuser
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 166.514, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.948.406.

### 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. oktober - 30. september

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.580.328</b>	<b>1.614.016</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-838.382	-838.382
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>741.946</b>	<b>775.634</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-15.625
Finansielle indtægter	1	9.150	85.755
Finansielle omkostninger		-499.700	-550.610
<b>Resultat før skat</b>		<b>251.396</b>	<b>295.154</b>
Skat af årets resultat	2	-84.882	167.145
<b>Årets resultat</b>		<b>166.514</b>	<b>462.299</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		600.000	2.500.000
Overført resultat		-433.486	-2.037.701
		<b>166.514</b>	<b>462.299</b>

## Balance 30. september

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		13.642.636	14.481.018
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>13.642.636</b>	<b>14.481.018</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.642.636</b>	<b>14.481.018</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		934.150	1.687.108
Periodeafgrænsningsposter		92.421	92.814
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.026.571</b>	<b>1.779.922</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>393.695</b>	<b>1.077.540</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.420.266</b>	<b>2.857.462</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>15.062.902</b>	<b>17.338.480</b>

## Balance 30. september

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	2.086.000
Overført resultat		2.223.406	628.924
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	2.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.948.406</b>	<b>5.214.924</b>
Hensættelse til udskudt skat		605.241	597.215
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>605.241</b>	<b>597.215</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.983.932	6.950.074
Selskabsskat		95.744	128.832
Anden gæld		1.584.241	1.838.284
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.663.917</b>	<b>8.917.190</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.305.352	1.370.959
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.468	59.115
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.024.124	0
Selskabsskat		331.988	331.988
Skyldigt sambeskatningsbidrag		128.832	0
Anden gæld		1.000.574	847.089
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.845.338</b>	<b>2.609.151</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.509.255</b>	<b>11.526.341</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>15.062.902</b>	<b>17.338.480</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	2.086.000	628.925	2.500.000	5.214.925
Kontant kapitalnedsættelse	-1.961.000	1.961.000	0	0
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	85.855	0	85.855
Årets resultat	0	-433.486	600.000	166.514
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-18.888	0	-18.888
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>2.223.406</b>	<b>600.000</b>	<b>2.948.406</b>

## Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	9.150	63.006
Andre finansielle indtægter	0	22.749
	<b>9.150</b>	<b>85.755</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	95.744	128.832
Årets udskudte skat	8.026	1.890
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	319.323
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-559.355
	<b>103.770</b>	<b>-109.310</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	84.882	-167.145
Skat af egenkapitalbevægelser	18.888	57.835
	<b>103.770</b>	<b>-109.310</b>

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger kr.
Kostpris 1. oktober	27.041.715
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 30. september	<u>27.041.715</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	12.560.697
Årets afskrivninger	<u>838.382</u>
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>13.399.079</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u><u>13.642.636</u></u></b>

### 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2019 kr.	2018 kr.
Kostpris 1. oktober	1.807.564	1.807.564
Afgang i årets løb	<u>-1.807.564</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september	<u>0</u>	<u>1.807.564</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-1.807.564	-1.807.564
Årets afgang	<u>1.807.564</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>0</u>	<u>-1.807.564</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober kr.	Gæld 30. september kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	8.073.186	7.035.241	1.051.309	1.715.138
Selskabsskat	128.832	95.744	0	0
Anden gæld	2.086.131	1.838.284	254.043	502.950
	<b>10.288.149</b>	<b>8.969.269</b>	<b>1.305.352</b>	<b>2.218.088</b>

### 6 Eventualposter mv.

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

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.035, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2019 udgør t.kr. 13.643.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve for i alt t.kr. 10.500 til sikkerhed for gæld i til bank. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Af selskabets likvide beholdninger er t.kr. 600 stillet til sikkerhed for gæld vedrørende indgående swapaftaler.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rose Holm ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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

### Nettoomsætning

Indtægter af udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forentes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontosakteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Bygninger	25	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7	år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

## Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ejendomsselskabet Rose Holm ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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.

### 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.