


Ejendomsselskabet Rose Holm ApS

c/o Advokat Torsten Pedersen, Teglporten 3, 3460 Birkerød

CVR-nr. 87 16 04 16

Årsrapport for perioden
1. oktober 2015 til 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 28. 2-2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	6
Balance 30. september	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 28. februar 2017

Direktion

Torsten Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rose Holm ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rose Holm ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 28. februar 2017

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Henrik Sadolin Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Rose Holm ApS
c/o Advokat Torsten Pedersen, Teglporten 3
3460 Birkerød

CVR-nr.: 87 16 04 16
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Stiftet: 15. juni 1979
Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Torsten Pedersen

Revision

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og administrere fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabets ultimative ejer døde i regnskabsåret 2016/17 som følge af alderdom. Bobestyrer og advokat Torsten Pedersen er efter den oprindelige ejers død indtrådt som ledelse i selskabet. Selskabet vil i regnskabsåret 2015/16 overgå til den oprindelige ejers arvinger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. 104.488, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 15.443.952.

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	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.340.786	1.500.939
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-843.343	-843.343
Resultat før finansielle poster		497.443	657.596
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-44.703	-684.344
Finansielle indtægter	1	372.721	374.940
Finansielle omkostninger		-827.433	-863.365
Resultat før skat		-1.972	-515.173
Skat af årets resultat	2	-102.516	-89.986
Årets resultat		-104.488	-605.159
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		11.000.000	0
Overført resultat		-11.104.488	-605.159
		-104.488	-605.159

Balance 30. september

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		16.157.782	17.130.645
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.507	14.467
Materielle anlægsaktiver	3	16.167.289	17.145.112
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
Anlægsaktiver i alt		16.167.289	17.145.112
Andre tilgodehavender		9.428.872	9.077.791
Selskabsskat		0	99.565
Periodeafgrænsningsposter		87.003	88.830
Tilgodehavender		9.515.875	9.266.186
Likvide beholdninger		1.553.306	1.384.788
Omsætningsaktiver i alt		11.069.181	10.650.974
Aktiver i alt		27.236.470	27.796.086

Balance 30. september

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		2.086.000	2.086.000
Overført resultat		2.357.952	9.410.090
Foreslået udbytte for regnskabsåret		11.000.000	0
Egenkapital	5	15.443.952	11.496.090
Hensættelse til udskudt skat		1.087.028	997.184
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.083	186.932
Hensatte forpligtelser i alt		1.102.111	1.184.116
Gæld til realkreditinstitutter		6.838.354	6.840.507
Selskabsskat		12.672	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.851.026	6.840.507
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	0	732.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.654	53.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.250.922	5.923.336
Anden gæld		1.507.805	1.566.537
Kortfristede gældsforpligtelser		3.839.381	8.275.373
Gældsforpligtelser i alt		10.690.407	15.115.880
Passiver i alt		27.236.470	27.796.086
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	372.721	374.940
	372.721	374.940
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	12.672	0
Årets udskudte skat	0	37.218
Regulering af udskudt skat tidligere år	89.844	105.862
	102.516	143.080
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	102.516	89.986
Skat af egenkapitalbevægelser	0	53.094
	102.516	143.080
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	ninger	driftsmateriel
	kr.	og inventar
		kr.
Kostpris 1. oktober	27.176.195	931.704
Afgang i årets løb	-134.480	0
Kostpris 30. september	27.041.715	931.704
Af- og nedskrivninger 1. oktober	10.045.550	917.237
Årets afskrivninger	838.383	4.960
Af- og nedskrivninger 30. september	10.883.933	922.197
Regnskabsmæssig værdi 30. september	16.157.782	9.507

Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober	1.050.000	1.050.000
Tilgang i årets løb	757.564	0
Kostpris 30. september	<u>1.807.564</u>	<u>1.050.000</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-1.050.000	-1.050.000
Årets resultat	-44.703	-684.344
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	-541.012	497.412
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>-171.849</u>	<u>186.932</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>-1.807.564</u>	<u>-1.050.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	2.086.000	9.410.090	0	11.496.090
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	52.350	0	52.350
Årets resultat	0	-11.104.488	11.000.000	-104.488
Tilskud fra koncern	0	4.000.000	0	4.000.000
Egenkapital 30. september	<u><u>2.086.000</u></u>	<u><u>2.357.952</u></u>	<u><u>11.000.000</u></u>	<u><u>15.443.952</u></u>

Selskabskapitalen består af 2.086 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober kr.	Gæld 30. september kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.840.507	6.838.354	0	0
Selskabsskat	0	12.672	0	0
	6.840.507	6.851.026	0	0

7 Eventualposter m.v.

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.383 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2015 udgør t.kr. 16.157.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rose Holm ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

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 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 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

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

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen aktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoposkrivning 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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.