

Ejendomsselskabet Rose Holm ApS

Vassingerødvej 84, 3540 Lyngø

CVR-nr. 87 16 04 16

Årsrapport for perioden
1. oktober 2016 til 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 3/1 - 18



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 2016 - 30. september 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 3. januar 2018

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 2016 - 30. september 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.


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 3. januar 2018

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


Henrik Sadolin Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. MNE33281

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Rose Holm ApS Vassingerødvej 84 3540 Lyngø CVR-nr.: 87 16 04 16 Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 består i at eje og administrere fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 330.585, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 5.097.573.

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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		1.396.805	1.340.786
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-847.889	-843.343
Resultat før finansielle poster		548.916	497.443
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-7.650	-44.703
Finansielle indtægter	1	178.466	372.721
Finansielle omkostninger		-543.154	-827.433
Resultat før skat		176.578	-1.972
Skat af årets resultat	2	154.007	-102.516
Årets resultat		330.585	-104.488
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		550.000	11.000.000
Overført resultat		-219.415	-11.104.488
		330.585	-104.488

Balance 30. september

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		15.319.400	16.157.782
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	9.507
Materielle anlægsaktiver	3	<u>15.319.400</u>	<u>16.167.289</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.319.400</u>	<u>16.167.289</u>
Andre tilgodehavender		0	9.428.872
Selskabsskat		27.023	0
Periodeafgrænsningsposter		93.227	87.003
Tilgodehavender		<u>120.250</u>	<u>9.515.875</u>
Likvide beholdninger		<u>1.034.610</u>	<u>1.553.306</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.154.860</u>	<u>11.069.181</u>
Aktiver i alt		<u><u>16.474.260</u></u>	<u><u>27.236.470</u></u>

Balance 30. september

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.086.000	2.086.000
Overført resultat		2.461.573	2.357.952
Foreslået udbytte for regnskabsåret		550.000	11.000.000
Egenkapital		5.097.573	15.443.952
Hensættelse til udskudt skat		1.154.680	1.087.028
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		22.733	15.083
Hensatte forpligtelser i alt		1.177.413	1.102.111
Gæld til realkreditinstitutter		5.319.553	6.838.354
Selskabsskat		0	12.672
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.319.553	6.851.026
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	763.690	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	80.654
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.250.922
Selskabsskat		12.672	0
Anden gæld		4.063.359	1.507.805
Kortfristede gældsforpligtelser		4.879.721	3.839.381
Gældsforpligtelser i alt		10.199.274	10.690.407
Passiver i alt		16.474.260	27.236.470
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	2.086.000	2.357.952	11.000.000	15.443.952
Betalt ordinært udbytte	0	0	-11.000.000	-11.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	414.148	0	414.148
Årets resultat	0	-219.415	550.000	330.585
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-91.112	0	-91.112
Egenkapital 30. september	2.086.000	2.461.573	550.000	5.097.573

Noter til årsrapporten

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	178.466	372.721
	178.466	372.721
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-27.023	12.672
Årets udskudte skat	67.652	89.844
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-103.524	0
	-62.895	102.516
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	-154.007	102.516
Skat af egenkapitalbevægelser	91.112	0
	-62.895	102.516
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. oktober	27.041.715	931.704
Afgang i årets løb	0	-931.704
Kostpris 30. september	27.041.715	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober	10.883.933	922.197
Årets afskrivninger	838.382	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-922.197
Af- og nedskrivninger 30. september	11.722.315	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	15.319.400	0

Noter til årsrapporten

	2017	2016
	kr.	kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober	1.807.564	1.050.000
Tilgang i årets løb	0	757.564
Kostpris 30. september	<u>1.807.564</u>	<u>1.807.564</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-1.807.564	-1.050.000
Årets resultat	-7.650	-44.703
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	-541.012
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	7.650	-171.849
Værdireguleringer 30. september	<u>-1.807.564</u>	<u>-1.807.564</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Driftsselskabet af 15/11 2010 ApS	Rudersdal	100%

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober	Gæld 30. september	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.838.354	6.083.243	763.690	2.269.473
	<u><u>6.838.354</u></u>	<u><u>6.083.243</u></u>	<u><u>763.690</u></u>	<u><u>2.269.473</u></u>

Noter til årsrapporten

6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med ARB Holding ApS (Administrationsselskab) 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. 6.083, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør t.kr. 15.139.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve for i alt kr. 10.500 til sikkerhed for gæld i til realkreditinstitutter. 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 2016/17 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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontosakteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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 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

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 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 balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.