

# **BOLIGSELSKABET ROSENGÅRDEN ApS**

Skibbrogade 3  
9000 Aalborg

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/01/2019**

---

**Bo Nørholm**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	BOLIGSELSKABET ROSENGÅRDEN ApS Skibbrogade 3 9000 Aalborg  Telefonnummer: 70302020  CVR-nr: 12011628 Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Gert Olander, Statsautoriseret revisor Mindet 2, 4 tv 8000 Aarhus C DK Danmark CVR-nr: 29048061 P-enhed: 1011802210

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Rosengården af Skalborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30/01/2019

## Direktion

Bo Tornøe Nørholm

Lone Rubin Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BOLIGSELSKABET ROSENGÅRDEN ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BOLIGSELSKABET ROSENGÅRDEN ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 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 regnskabet

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 regnskabet

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.

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.

Aarhus, 30/01/2019

Gert Olander , mne10189  
Statsaut. revisor  
Revisionsfirmaet Gert Olander, Statsautoriseret revisor  
CVR: 29048061

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning og investering i primært velbeliggende ejerlejligheder.

Selskabets ejendomme består primært af velbeliggende ejerlejligheder i det centrale Aalborg. Ca. 90% af lejeindtægterne hidrører fra udlejning til boligformål og resten er udlejning til detailhandel.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet resultat udviser overskud før skat på 3.617 tkr. og et resultat efter skat på 2.821 tkr. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.18 i alt 19.492 tkr.

Selskabets rentebærende gæld er primært realkreditlån og udgør under 60 % af aktiverne.

Der er i regnskabsåret foretaget væsentlige vedligeholdelsesarbejder og renoveringer af ejendommene, hvilket har gjort det muligt at gennemføre stigning i lejeindtægterne.

Selskabet værdiansætter ejendomme til markedsværdi ud fra en afkastbaseret beregning. Der er i året foretaget værdireguleringer af ejendomme, netto med i alt 2,0 mio.kr. før skat

Der er i året købt en lejlighed og lofts arealer med henblik på etablering af lejligheder. Der er solgt 2 lejligheder. Salget har resulteret i en regnskabsmæssig avance på 997 tkr.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder drifts- og vedligeholdelsesomkostninger for ejendomme.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indholder omkostninger til udlejning og administration af ejendomme.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til vurderet dagsværdi på statustidspunktet. Reguleringer føres som dagsværdiregulering på resultatopgørelsen.

### Værdiansættelse af gæld vedrørende investeringsejendomme

Gæld vedrørende investeringsejendomme værdiansættes til amortiseret kostpris på statustidspunktet. Finansielle instrumenter værdiansættes til markedsværdien på statustidspunktet. Reguleringer føres via resultatopgørelsen.

### Andre Driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder tab på salg af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortering af gæld samt finansielle omkostninger i øvrigt.

### Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Den aktuelle skat er beregnet under hensyntagen til sambeskatning med moderselskabet.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Selskabets beholdning af ejendomme måles til dagsværdi. Ved første indregning måles ejendomme til anskaffelsværdi.

Dagsværdien opgøres ved en systematisk vurdering af hver enkelt ejendoms forventede afkast over den forventede levetid, tilbagekapitaliseret til statusdagen. Kapitaliseringsfaktoren fastsættes individuelt baseret på et forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom. Der er ved fastsættelsen af kapitaliseringsfaktoren taget hensyn til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Værdiregulering føres i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Egenkapital - udbytte**

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

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat hensættes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter måles til amortiseret kostpris. Den årlige amortisering indregnes i resultatopgørelsen under posten "Øvrige finansielle omkostninger".

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

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		4.729.677	4.626.126
Andre driftsindtægter .....		996.960	1.000.000
Ejendomsomkostninger .....		-1.756.232	-1.690.370
Administrationsomkostninger .....	1	-1.035.537	-623.899
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		2.007.640	9.298.341
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		-377.184	64.411
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>4.565.324</b>	<b>12.674.609</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>4.565.324</b>	<b>12.674.609</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		57.755	25.173
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-1.006.057	-1.087.488
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>3.617.022</b>	<b>11.612.294</b>
Skat af årets resultat .....	3	-795.745	-2.554.705
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.821.277</b>	<b>9.057.589</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		2.821.277	9.057.589
<b>I alt .....</b>		<b>2.821.277</b>	<b>9.057.589</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		86.051.500	82.395.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>86.051.500</b>	<b>82.395.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>86.051.500</b>	<b>82.395.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		3.023.312	1.033.524
Andre tilgodehavender .....		154.669	88.948
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.177.981</b>	<b>1.122.472</b>
Likvide beholdninger .....		0	465.993
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.177.981</b>	<b>1.588.465</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>89.229.481</b>	<b>83.983.465</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		18.992.404	16.171.129
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>19.492.404</b>	<b>16.671.129</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		14.711.447	13.942.374
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>14.711.447</b>	<b>13.942.374</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		51.852.995	51.001.527
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>51.852.995</b>	<b>51.001.527</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		237.453	231.241
Gæld til banker .....		453.621	0
Skyldig selskabsskat .....		26.673	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.454.888	2.137.194
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.172.635</b>	<b>2.368.435</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>55.025.630</b>	<b>53.369.962</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>89.229.481</b>	<b>83.983.465</b>

# Noter

## 1. Administrationsomkostninger

### Personaleomkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
Løn og gager	812.484	441
Andre omkostninger til social sikring	6.364	1
	<b>818.748</b>	<b>442</b>

Der har i årets løb været ansat 1 fuldtidsmedarbejder

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0
Kurstab og låneomkostninger	144.637	164.634
Øvrige renteomkostninger	861.420	923.854
	<b>1.006.057</b>	<b>1.087.488</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Beregnet skat af skattepligtig indkomst	-26.672	-141.780
Ændring af udskudt skat	-769.073	-2.412.925
	<b>-795.745</b>	<b>-2.554.705</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings-ejendomme. kr.</b>
Kostpris primo	32.522.829
Tilgang	2.306.398
Afgang	-990.250
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.838.977</b>
Værdireguleringer primo	49.872.171
Periodens værdireguleringer	3.675.675
Tilbageførsel af akkumulerede værdireguleringer på afhændede aktiver	-1.335.393
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>52.212.523</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>86.051.500</b>

Selskabets ejendomme består primært af velbeliggende ejerlejligheder i det centrale Aalborg. Ca. 90% af lejeindtægterne hidrører fra udlejning til boligformål og resten er udlejning til detailhandel.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på ejendommene og et afkastkrav på 4% for boligejendomme og 6,5% for erhvervsjendomme. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

På balancedagen er ejendommene fuldt udlejet.

Ved værdiansættelsen er ejendommenes driftsomkostninger skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Langfristet gæld forfalder efter 5 år.

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i ECO Consulting ApS-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen.

## 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 52.090 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 86.052 tkr.

## 8. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Tovarus ApS. Elmehøjvej 68, 8270 Højbjerg