



A/S Byggeselskabet Rosenvang

Adelgade 15, 5.
1304 København K
CVR-nr. 21566012

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
09.03.2023

Carsten Kirstein
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

A/S Byggeselskabet Rosenvang

Adelgade 15, 5.

1304 København K

CVR-nr.: 21566012

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Telefonnummer: 33122233

Bestyrelse

Rasmus Rex, formand

Vibeke Krogh

Carsten Kirstein

Direktion

Carsten Kirstein, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for A/S Byggeselskabet Rosenvang.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.03.2023

Direktion

Carsten Kirstein

direktør

Bestyrelse

Rasmus Rex

formand

Vibeke Krogh

Carsten Kirstein

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S Byggeselskabet Rosenvang

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Byggeselskabet Rosenvang for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 anvendte 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 herudover 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 09.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Egil Hansen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9384

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af selskabets faste ejendom.

Årets underskud efter skat blev i 2022 på 517 t.kr. (2021: overskud på 624 t.kr.) og vurderes af bestyrelsen som værende tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne og foreslås disponeret som anført i resultatopgørelsen. Egenkapitalen andrager 23.507 t.kr. pr. 31.12.2022 (2021: 21.227 t.kr.)

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.711.693	1.525.830
Personaleomkostninger	1	(123.100)	(121.381)
Af- og nedskrivninger		(333.120)	(333.120)
Driftsresultat		2.255.473	1.071.329
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		67	0
Andre finansielle indtægter	2	0	418.890
Andre finansielle omkostninger	3	(2.889.505)	(690.383)
Resultat før skat		(633.965)	799.836
Skat af årets resultat	4	117.372	(175.964)
Årets resultat		(516.593)	623.872
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(516.593)	623.872
Resultatdisponering		(516.593)	623.872

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		43.807.094	44.140.214
Materielle aktiver	5	43.807.094	44.140.214
Anlægsaktiver		43.807.094	44.140.214
Andre tilgodehavender	6	1.518.324	43.318
Periodeafgrænsningsposter		37.676	29.867
Tilgodehavender		1.556.000	73.185
Andre værdipapirer og kapitalandele		11.303.813	13.417.819
Værdipapirer og kapitalandele		11.303.813	13.417.819
Likvide beholdninger		3.256.637	1.641.875
Omsætningsaktiver		16.116.450	15.132.879
Aktiver		59.923.544	59.273.093

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		22.507.288	20.226.794
Egenkapital		23.507.288	21.226.794
Udskudt skat	7	2.786.874	2.718.225
Andre hensatte forpligtelser		1.008.360	988.283
Hensatte forpligtelser		3.795.234	3.706.508
Gæld til realkreditinstitutter		22.846.724	23.126.316
Anden gæld		2.960.962	5.091.128
Langfristede gældsforpligtelser	8	25.807.686	28.217.444
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	372.644	366.686
Leverandører af varer og tjenesteydelser		305.048	300.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.395.363	5.337.445
Skyldig skat		602.901	0
Anden gæld		137.380	117.966
Kortfristede gældsforpligtelser		6.813.336	6.122.347
Gældsforpligtelser		32.621.022	34.339.791
Passiver		59.923.544	59.273.093
Dagsværdioplysninger	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	20.226.794	21.226.794
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	3.586.009	3.586.009
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(788.922)	(788.922)
Årets resultat	0	(516.593)	(516.593)
Egenkapital ultimo	1.000.000	22.507.288	23.507.288

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	123.100	121.381
	123.100	121.381
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Dagsværdireguleringer	0	418.890
	0	418.890

3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	213.366	210.646
Renteomkostninger i øvrigt	461.677	479.737
Dagsværdireguleringer	2.114.006	0
Øvrige finansielle omkostninger	100.456	0
	2.889.505	690.383

4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	18.183	0
Ændring af udskudt skat	(135.555)	175.964
	(117.372)	175.964

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	46.422.048
Kostpris ultimo	46.422.048
Af- og nedskrivninger primo	(2.281.834)
Årets afskrivninger	(333.120)
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.614.954)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	43.807.094

6 Andre tilgodehavender

	2022 kr.	2021 kr.
Afledte finansielle instrumenter	1.506.041	0
Øvrige tilgodehavender	12.283	43.318
	1.518.324	43.318

Renteswap udgør pr. 31.12.2022, 1.506.041 kr. og er indregnet under afledte finansielle instrumenter, rentesats 1,9650%, udløbsdato 30.12.2041.

7 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver	3.008.713	3.075.836
Hensatte forpligtelser	(221.839)	(217.422)
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(140.189)
Udskudt skat i alt	2.786.874	2.718.225

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	372.644	366.686	22.846.724	21.204.613
Anden gæld	0	0	2.960.962	0
	372.644	366.686	25.807.686	21.204.613

9 Dagsværdioplysninger

	Værdipapirer kr.	Renteswap kr.
Dagsværdi ultimo	11.303.813	1.506.041
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	2.114.006	0
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	0	(2.797.087)

Renteswappen er indregnet til basisværdi oplyst af den finansielle modpart.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Grundejernes Investeringsfond og Nordea er der givet pant i grunde og bygninger på 28,3 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 43,8 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til basisværdi opgjort af finansiell institution. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i basisværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	100 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til indvendig vedligeholdelse.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles efter lejelovens forskrifter.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.