



Rosenlunden Ejendomme A/S

Adelgade 90
5400 Bogense
CVR-nr. 31081971

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
23.04.2024

Jacob Poul Christoffersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Rosenlunden Ejendomme A/S

Adelgade 90

5400 Bogense

CVR-nr.: 31081971

Hjemsted: Nordfyns

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Jens Østerby, formand

Jacob Poul Christoffersen

Peter Frost Rasmussen

Niels Frost Rasmussen

Peter Dallerup

Direktion

Niels Frost Rasmussen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Rosenlunden Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogense, den 23.04.2024

Direktion

Niels Frost Rasmussen
adm. dir.

Bestyrelse

Jens Østerby
formand

Jacob Poul Christoffersen

Peter Frost Rasmussen

Niels Frost Rasmussen

Peter Dallerup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Rosenlunden Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rosenlunden Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Bogense, den 23.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, baseret på en beregning af værdien efter den afkastbaseret metode. Da der ikke regelmæssigt er handler med selskabets ejendomme, er den skønsmæssig værdiansættelse forbundet med usikkerhed.

Selskabets ejendom er værdiansæt på baggrund af en afkastsats på 5,45% en ændring på +/- 0,5%-point vil ændre værdien af ejendommen med med -8.120 t.kr./+9.761 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.755.794	4.135.142
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		480.000	0
Af- og nedskrivninger		(65.265)	(50.250)
Driftsresultat		5.170.529	4.084.892
Andre finansielle indtægter		26.528	0
Andre finansielle omkostninger	1	(2.995.546)	(2.647.476)
Resultat før skat		2.201.511	1.437.416
Skat af årets resultat	2	(611.561)	(329.634)
Årets resultat		1.589.950	1.107.782
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.589.950	1.107.782
Resultatdisponering		1.589.950	1.107.782

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		126.528.300	124.482.427
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		107.683	172.948
Materielle aktiver	3	126.635.983	124.655.375
Anlægsaktiver		126.635.983	124.655.375
Andre tilgodehavender		73.110	47.824
Tilgodehavender		73.110	47.824
Likvide beholdninger		26.920	1.863.626
Omsætningsaktiver		100.030	1.911.450
Aktiver		126.736.013	126.566.825

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		2.200.000	2.200.000
Overført overskud eller underskud		22.106.182	20.516.232
Egenkapital		24.306.182	22.716.232
Udskudt skat		4.045.396	3.666.181
Hensatte forpligtelser		4.045.396	3.666.181
Gæld til realkreditinstitutter		64.535.134	66.824.891
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		28.908.852	28.908.852
Langfristede gældsforpligtelser	4	93.443.986	95.733.743
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	2.322.295	2.305.659
Deposita		1.621.921	1.556.327
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		760.890	542.714
Skyldig skat		9.039	0
Anden gæld		226.304	45.969
Kortfristede gældsforpligtelser		4.940.449	4.450.669
Gældsforpligtelser		98.384.435	100.184.412
Passiver		126.736.013	126.566.825
Personaleforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.200.000	20.516.232	22.716.232
Årets resultat	0	1.589.950	1.589.950
Egenkapital ultimo	2.200.000	22.106.182	24.306.182

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	2.946.371	2.597.913
Øvrige finansielle omkostninger	49.175	49.563
	2.995.546	2.647.476

2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	229.039	0
Ændring af udskudt skat	254.788	329.634
Regulering vedrørende tidligere år	127.734	0
	611.561	329.634

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	108.267.427	326.323
Tilgange	1.565.873	0
Kostpris ultimo	109.833.300	326.323
Af- og nedskrivninger primo	0	(153.375)
Årets afskrivninger	0	(65.265)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(218.640)
Dagsværdireguleringer primo	16.215.000	0
Årets dagsværdireguleringer	480.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	16.695.000	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	126.528.300	107.683

Selskabets investeringsejendomme er jf. anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af

den afkastbaserede model. Der er tale om investeringsejendomme til udlejning til beboelse, som består af 64 ejendomme beliggende i Bogense. Udover de opførte boligere består investeringsejendomme også af et ubenyttet grundstykke, hvor ledelsen vurderer, at de kan udnytte en del til opførelse ca. 13.000 m² bolig.

Der er anvendt en gennemsnitlig forrentningsprocent på 5,45% i 2023 mod 5% i 2022.

Ved en forøgelse af afkastkravet med 0,5%, vil dagsværdien blive reduceret med 8.120 t.kr.

Ved en formindskelse af afkastkravet med 0,5%, vil dagsværdien blive øget med 9.761 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.322.295	2.305.659	64.535.134	56.542.898
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	28.908.852	28.908.852
	2.322.295	2.305.659	93.443.986	85.451.750

Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse forfalder til afdrag i forbindelse med at der er likviditet tilstede til dette i selskabet. Grundet usikkerheden om, hvornår likviditeten til afdrag vil være tilstede, er hele gælden sat til forfald efter 5 år.

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse er afgivet ejerpantebrev i selskabets grunde og bygninger på 17 mio. kr. Den bogførte værdi herfra udgør pr. 31.12.2023 126.528 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er afgivet pant i selskabets ejendomme. Bogført værdi heraf udgør pr. 31.12.2023 126.528 t.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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning af fast ejendom. Der er foretaget periodisering af leje indtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver 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 anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivninger sker på grundlag af regelmæssige uafhængige vurderinger af dagsværdien.

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

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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.