



## Rosenlunden Ejendomme A/S

Adelgade 90  
5400 Bogense  
CVR-nr. 31081971

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.04.2023

---

**Jacob Poul Christoffersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Rosenlunden Ejendomme A/S

Adelgade 90

5400 Bogense

CVR-nr.: 31081971

Hjemsted: Nordfyns

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## 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 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 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.

Bogense, den 28.04.2023

## 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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 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 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 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.

Bogense, den 28.04.2023

### **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.

## 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.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.135.142</b>	<b>4.742.596</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(360.000)
Af- og nedskrivninger	1	(50.250)	(38.875)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.084.892</b>	<b>4.343.721</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(2.647.476)	(2.644.464)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.437.416</b>	<b>1.699.257</b>
Skat af årets resultat		(329.634)	(395.333)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.107.782</b>	<b>1.303.924</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.107.782	1.303.924
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.107.782</b>	<b>1.303.924</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		124.482.427	124.403.584
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		172.948	91.250
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>124.655.375</b>	<b>124.494.834</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>124.655.375</b>	<b>124.494.834</b>
Andre tilgodehavender		47.824	175.924
<b>Tilgodehavender</b>		<b>47.824</b>	<b>175.924</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.863.626</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.911.450</b>	<b>175.924</b>
<b>Aktiver</b>		<b>126.566.825</b>	<b>124.670.758</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		2.200.000	2.200.000
Overført overskud eller underskud		20.516.232	19.408.450
<b>Egenkapital</b>		<b>22.716.232</b>	<b>21.608.450</b>
Udskudt skat		3.666.181	3.336.547
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.666.181</b>	<b>3.336.547</b>
Gæld til realkreditinstitutter		66.824.891	60.111.914
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		28.908.852	32.972.318
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>95.733.743</b>	<b>93.084.232</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	2.305.659	2.118.375
Bankgæld		0	1.301.384
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		542.714	500.411
Anden gæld		1.602.296	2.721.359
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.450.669</b>	<b>6.641.529</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>100.184.412</b>	<b>99.725.761</b>
<b>Passiver</b>		<b>126.566.825</b>	<b>124.670.758</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.200.000	19.408.450	21.608.450
Årets resultat	0	1.107.782	1.107.782
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.200.000</b>	<b>20.516.232</b>	<b>22.716.232</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	50.250	38.875
	<b>50.250</b>	<b>38.875</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	2.597.913	2.624.544
Øvrige finansielle omkostninger	49.563	19.920
	<b>2.647.476</b>	<b>2.644.464</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	108.188.584	194.375
Tilgange	78.843	131.948
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>108.267.427</b>	<b>326.323</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(103.125)
Årets afskrivninger	0	(50.250)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(153.375)</b>
Dagsværdireguleringer primo	16.215.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>16.215.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>124.482.427</b>	<b>172.948</b>

Selskabets investeringsejendomme er jf. anvendt regnskabspraxis 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 der kan opføres ca 11.000 m2 boligere.

Der er anvendt en gennemsnitlig forrentningsprocent på 5% i 2022 mod 5% i 2021.

Ved en forøgelse af afkastkravet med 0,5%, vil dagsværdien blive reduceret med 9.374 t.kr.  
Ved en formindskelse af afkastkravet med 0,5%, vil dagsværdien blive øget med 11.472 t.kr

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

#### 4 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	2.305.659	2.118.375	66.824.891	58.948.373
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	28.908.852	28.908.852
	<b>2.305.659</b>	<b>2.118.375</b>	<b>95.733.743</b>	<b>87.857.225</b>

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 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. 31.12.2022 124.482 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er afgivet pant i selskabets ejendomme. Bogført værdi heraf udgør pr. 31.12.2022 124.482 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af selskabet investeringsejendomme, som tidligere er indregnet som grunde og bygninger med opskrivninger. Dermed indregnes investeringsejendomme fremadrettet til dagsværdi med årlige dagsværdireguleringer fremfor tidligere anvendte regnskabspraksis, hvor der blev optaget til kostpris med opskrivninger.

Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat før skat for 2022 med 360.000 kr. Dermed forøges balancesummen med 360.000 kr., hvilket samtidig påvirker egenkapitalen pr. 31.12.2022, som også forøges med 360.000 kr. Årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 79.000 kr.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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.

**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 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.

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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.