

**Rosengaard ApS****Vældegårdsvej 55****2820 Gentofte****CVR-nummer 31088437****Årsrapport****1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Henrik Rosengaard Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Rosengård ApS  
Vældegårdsvej 55  
2820 Gentofte

Hjemstedskommune: Gentofte  
CVR-nummer: 31088437  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### Direktion

Henrik Rosengård Jensen

### Revisor

Dansk Revision Brønderslev  
Registreret Revisionsanpartsselskab.  
Fynsgade 4  
9700 Brønderslev

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Rosengård 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, 16. juni 2021

**Direktionen:**

Henrik Rosengård Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Rosengaard ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rosengaard ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brønderslev, 16. juni 2021

### Dansk Revision Brønderslev

Registreret Revisionsanpartsselskab., CVR-nr. 14795707

Morten Bruun Jacobsen  
Partner, Registreret revisor  
mne504

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje anparter samt at drive fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter herunder aktivitet med udlejning og investeringsaktivitet samt formuepleje. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2020	2019
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.271.600</b>	<b>1.277</b>
1	Personaleomkostninger	-83.039	-59
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.188.561</b>	<b>1.218</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	381.855	689
	Finansielle indtægter	322.976	319
	Finansielle omkostninger	-306.716	-350
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.586.676</b>	<b>1.876</b>
2	Skat af årets resultat	-324.524	-658
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.262.152</b>	<b>1.217</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	1.262.152	1.217
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.262.152</b>	<b>1.217</b>

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	20.800.000	20.800
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>20.800.000</b>	<b>20.800</b>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	21.035.162	21.432
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	13.301.934	11.653
	Andre tilgodehavender	0	1.382
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>34.337.096</b>	<b>34.467</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>55.137.096</b>	<b>55.267</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.282.972	1.513
	Periodeafgrænsningsposter	4.569.068	3.986
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.852.040</b>	<b>5.499</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.852.040</b>	<b>5.499</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>60.989.136</b>	<b>60.766</b>



Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overkurs ved emission	557.121	557
	Overført resultat	27.953.719	26.692
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>28.635.840</b>	<b>27.374</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.259.165	2.082
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>2.259.165</b>	<b>2.082</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	10.516.255	11.076
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.516.255</b>	<b>11.076</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	561.221	404
	Kreditinstitutter	11.053.309	11.113
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.312.900	4.448
	Selskabsskat	147.532	193
	Anden gæld	248.078	190
	Periodeafgrænsningsposter	725.538	647
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.529.299	3.238
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>19.577.875</b>	<b>20.234</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>30.094.130</b>	<b>31.310</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>60.989.136</b>	<b>60.766</b>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overkurs ved emis- sion</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	125	557	26.692	27.374
Årets resultat	0	0	1.262	1.262
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>557</b>	<b>27.954</b>	<b>28.636</b>

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	82.641	30
Andre omkostninger til social sikring	397	0
Øvrige personaleomkostninger	0	29
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>83.039</b>	<b>59</b>

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 0 beskæftigede (sidste år 0).

<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	147.532	193
Regulering af udskudt skat	176.992	498
Regulering af tidl. års skat	0	-33
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>324.524</b>	<b>658</b>

<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	5.541.739	5.536
Tilgang i årets løb	0	6
Kostpris 31. december	5.541.739	5.542
Værdireguleringer 1. januar	15.890.575	15.895
Årets resultatandel	395.400	689
Værdiregulering på afhændede aktiver	-792.553	-693
Værdireguleringer 31. december	15.493.422	15.891
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>21.035.162</b>	<b>21.432</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Værdi
RKR GmbH	Hamburg	50%	11.335.887
Rosengaard & Kristensen GmbH	Hamburg	50%	9.687.085
Rosengaard-Jensen ApS	Gentofte	10%	12.190

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>4 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andel aktiver Reberbansgade I/S	13.301.934	11.653
Kostpris 31. december	<u>13.301.934</u>	<u>11.653</u>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b><u>13.301.934</u></b>	<b><u>11.653</u></b>
<b>5 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	125.000	125
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125</u></b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anpartar á DKK 1.000 eller multipla heraf.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 19.116, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 32.453

Såvel pant som værdi udgør selskabets ejerandel.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 8.660, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 32.453. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 8.280 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt TDKK 380 er deponeret for ejerforeningsforpligtelser. Pantet er alene selskabets andel.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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 forudsigelige 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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse, men grundet udviklingen i markedet, er der ikke i 2019 foretaget en regulering. Beregninger udviser samme værdi som 2018

## Anvendt regnskabspraksis

---

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Deposita måles til kostpris.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Rosengard Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-382186499674

IP: 217.92.xxx.xxx

2021-06-24 08:49:07Z

NEM ID 

## Morten Bruun Jacobsen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:14795707-RID:1073046664050

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-06-24 08:50:33Z

NEM ID 

## Henrik Rosengard Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-382186499674

IP: 2.106.xxx.xxx

2021-06-24 18:57:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BE6DP-E82V0-PT8BA-P7LPY-E6BDS-042LL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>