

Ejendomsselskabet Rosenholm, Herning ApS
Højen 39, 7400 Herning

CVR-nr. 35 53 02 58

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2024

Kurt Hornshøj
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Rosenholm, Herning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. marts 2024

Direktion

Max Knudsen

Kurt Hornshøj

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Rosenholm, Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rosenholm, Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Ikast, den 25. marts 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor
mne10823

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Rosenholm, Herning ApS Højen 39 7400 Herning
	CVR-nr.: 35 53 02 58
	Stiftet: 8. november 2013
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Max Knudsen Kurt Hornshøj
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Jyske Bank, Østergade 2, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 64.872 kr. mod 230.532 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.332.338 kr. mod 152.565 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom er i regnskabsåret solgt. Efter at investeringsejendommen er solgt, har selskabet ingen aktiviteter.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rosenholm, Herning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	64.872	230.532
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.577.889	0
Andre finansielle indtægter	95.836	0
Øvrige finansielle omkostninger	-52.753	-30.949
Resultat før skat	1.685.844	199.583
1 Skat af årets resultat	-353.506	-47.018
Årets resultat	1.332.338	152.565
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.300.000	160.000
Overføres til overført resultat	32.338	0
Disponeret fra overført resultat	0	-7.435
Disponeret i alt	1.332.338	152.565

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	0	3.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	0	3.000.000
Anlægsaktiver i alt	0	3.000.000
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	6.465
Tilgodehavender i alt	0	6.465
Likvide beholdninger	2.011.660	404.502
Omsætningsaktiver i alt	2.011.660	410.967
Aktiver i alt	2.011.660	3.410.967

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	72.331	39.993
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.300.000	160.000
Egenkapital i alt	<u>1.452.331</u>	<u>279.993</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	100.200
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>100.200</u>
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til pengeinstitutter	0	2.871.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>2.871.500</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	54.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	112.318	20.775
Selskabsskat	437.706	20.518
4 Anden gæld	9.305	63.981
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>559.329</u>	<u>159.274</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>559.329</u>	<u>3.030.774</u>
Passiver i alt	<u>2.011.660</u>	<u>3.410.967</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	47.428	150.000	277.428
Udloddet udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-7.435	160.000	152.565
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	39.993	160.000	279.993
Udloddet udbytte	0	0	-160.000	-160.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	32.338	1.300.000	1.332.338
	80.000	72.331	1.300.000	1.452.331

Noter

	2023	2022
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	453.706	45.518
Årets regulering af udskudt skat	-100.200	1.500
	353.506	47.018
	31/12 2023	31/12 2022
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	2.564.125	2.564.125
Afgang i årets løb	-2.564.125	0
Kostpris 31. december	0	2.564.125
Regulering til dagsværdi 1. januar	435.875	435.875
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-435.875	0
Regulering til dagsværdi 31. december	0	435.875
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	3.000.000
Selskabets investeringsejendom er solgt i regnskabsåret.		
3. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	0	2.925.500
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-54.000
	0	2.871.500
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	2.655.500
4. Anden gæld		
Heraf udgør depositum samt gæld til lejere 0 t.kr. mod 59 t.kr. sidste år.		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ud af selskabets likvide beholdninger på i alt 2 mio. kr. består 100 t.kr. i indestående på deponeringskonto i forbindelse med afhændelse af selskabets udlejningsejendom.		

Noter

6. Eventualposter

Eventualaktiver

Ingen.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Max Knudsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Max Knudsen

Direktør

ID: f44a9536-77a0-4c8f-83b8-eef963afa39b

Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 14:25:52

Underskrevet med MitID



Kurt Hornshøj

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kurt Hornshøj

Direktør

ID: f3e2a849-5a28-46bd-b023-152c07e98246

Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 14:43:35

Underskrevet med MitID



Ole Baastrup Søndergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Baastrup Søndergaard

Revisor

ID: 3126043f-a9f2-497a-87d7-2fbb336f9c6b

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 15:12:47

Underskrevet med MitID



Kurt Hornshøj

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kurt Hornshøj

Dirigent

ID: f3e2a849-5a28-46bd-b023-152c07e98246

Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 16:16:48

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 98d7d0HXnPy251661730

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.