

Ejendomsselskabet Rosenholm, Herning ApS
Højen 39, 7400 Herning

CVR-nr. 35 53 02 58

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2022

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 2021 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 28. februar 2022

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 2021 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 revisoreres 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 28. februar 2022

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 | Handelsbanken 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 226.988 kr. mod 146.987 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 142.882 kr. mod 86.733 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 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 administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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>2021</u> | <u>2020</u> |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 226.988 | 146.987 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -43.404 | -38.354 |
| Resultat før skat | 183.584 | 108.633 |
| 1 Skat af årets resultat | -40.702 | -21.900 |
| Årets resultat | 142.882 | 86.733 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 600.000 | 0 |
| Udbytte for regnskabsåret | 150.000 | 0 |
| Overføres til overført resultat | 0 | 86.733 |
| Disponeret fra overført resultat | -607.118 | 0 |
| Disponeret i alt | 142.882 | 86.733 |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2021 | 2020 |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | <u> </u> | <u> </u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Investeringsejendomme | 3.000.000 | 3.000.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>3.000.000</u> | <u>3.000.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>3.000.000</u> | <u>3.000.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Andre tilgodehavender | 11.500 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>11.500</u> | <u>0</u> |
| | Likvide beholdninger | 479.310 | 202.115 |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>490.810</u> | <u>202.115</u> |
| | Aktiver i alt | <u>3.490.810</u> | <u>3.202.115</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Note | 2021 | 2020 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | 47.428 | 654.546 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 150.000 | 0 |
| Egenkapital i alt | 277.428 | 734.546 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 98.700 | 95.530 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 98.700 | 95.530 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 3 Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 1.999.485 |
| 4 Gæld til pengeinstitutter | 2.925.500 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2.925.500 | 1.999.485 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 54.000 | 82.820 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 17.741 | 23.750 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 0 | 145.317 |
| Selskabsskat | 29.532 | 22.570 |
| 5 Anden gæld | 87.909 | 98.097 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 189.182 | 372.554 |
| Gældsforpligtelser i alt | 3.114.682 | 2.372.039 |
| Passiver i alt | 3.490.810 | 3.202.115 |

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 80.000 | 567.813 | 0 | 647.813 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 86.733 | 0 | 86.733 |
| Egenkapital 1. januar 2021 | 80.000 | 654.546 | 0 | 734.546 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -607.118 | 150.000 | -457.118 |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0 | 600.000 | 0 | 600.000 |
| Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0 | -600.000 | 0 | -600.000 |
| | 80.000 | 47.428 | 150.000 | 277.428 |

Noter

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 37.532 | 31.570 |
| Årets regulering af udskudt skat | 3.170 | -9.670 |
| | <u>40.702</u> | <u>21.900</u> |
| | <u>31/12 2021</u> | <u>31/12 2020</u> |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar | <u>2.564.125</u> | <u>2.564.125</u> |
| Kostpris 31. december | <u>2.564.125</u> | <u>2.564.125</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar | <u>435.875</u> | <u>435.875</u> |
| Regulering til dagsværdi 31. december | <u>435.875</u> | <u>435.875</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>3.000.000</u> | <u>3.000.000</u> |

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investeringsejendommen består af udlejningsejendom i Herning. Ejendommen indeholder 9 beboelseslejemål samt 1 erhvervslejemål. Det gennemsnitlige årlige driftsafkast vurderes at udgøre 187 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 839 kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 259 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 6 %.

Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, beliggenhed mv.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på samtlige lejemål.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 214 t.kr. En reduktion af afkastkravet på 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen øges 250 t.kr.

| | <u>31/12 2021</u> | <u>31/12 2020</u> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 3. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 0 | 2.082.305 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>0</u> | <u>-82.820</u> |
| | 0 | 1.999.485 |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>0</u> | <u>1.672.574</u> |
| | | |
| 4. Gæld til pengeinstitutter | | |
| Gæld til pengeinstitutter i alt | 2.979.500 | 0 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-54.000</u> | <u>0</u> |
| | 2.925.500 | 0 |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>2.709.500</u> | <u>0</u> |

5. Anden gæld

Heraf udgør depositum samt gæld til lejere 84 t.kr. mod 95 t.kr. sidste år.

Noter

6. Oplysninger om dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Dagsværdi 31. december | 3.000.000 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>0</u> |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.020 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. december 2021 udgør 3.000 t.kr.

8. Eventualposter

Eventualaktiver

Ingen.

Eventualforpligtelser

Ingen.