

## B. ROSENDAL INVEST APS

Smedegade 84, 1.  
c/o Bettina Rosendal  
8700 Horsens

CVR-nr. 36 41 73 15

## ÅRSRAPPORT FOR 2022

(9. regnskabsår)



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juli 2023

---

Bettina Rosendal Jensen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for B. Rosendal Invest 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 10. juli 2023

### Direktion

Bettina Rosendal Jensen  
direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

### ***Til kapitalejeren i B. Rosendal Invest ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for B. Rosendal Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skanderborg, den 10. juli 2023

### **ADVOSION**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 55 70 64

Michael Rathleff Algren  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35388

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

B. Rosendal Invest ApS  
Smedegade 84, 1.  
c/o Bettina Rosendal  
8700 Horsens

CVR-nr.: 36 41 73 15

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 10. oktober 2014

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Bettina Rosendal Jensen, direktør

### Revisor

ADVOSION  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th.  
8660 Skanderborg

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er ejendomsudlejning, investering samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 94.157, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.216.181.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for B. Rosendal Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henholdsvis til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	25-50 år	0-100 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

Der 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 kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>257.324</b>	<b>214.329</b>
Personaleomkostninger	1	-179.847	-158.520
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>77.477</b>	<b>55.809</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-97.591	-97.591
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-20.114</b>	<b>-41.782</b>
Finansielle indtægter		55.469	67.573
Finansielle omkostninger		-155.663	-22.923
<b>Resultat før skat</b>		<b>-120.308</b>	<b>2.868</b>
Skat af årets resultat		26.151	2.193
<b>Årets resultat</b>		<b>-94.157</b>	<b>5.061</b>
Overført resultat		-94.157	5.061
		<b>-94.157</b>	<b>5.061</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	5.693.403	5.790.994
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.693.403</b>	<b>5.790.994</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.693.403</b>	<b>5.790.994</b>
Udskudt skatteaktiv		28.344	2.193
Selskabsskat		12.203	3.988
<b>Tilgodehavender</b>		<b>40.547</b>	<b>6.181</b>
Værdipapirer		575.188	708.206
<b>Værdipapirer</b>		<b>575.188</b>	<b>708.206</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>73.500</b>	<b>38.795</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>689.235</b>	<b>753.182</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.382.638</b>	<b>6.544.176</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.166.181	4.260.339
<b>Egenkapital</b>		<b>4.216.181</b>	<b>4.310.339</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.870.890	1.955.906
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.870.890</b>	<b>1.955.906</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	85.170	85.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.181	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		85.395	85.834
Anden gæld		10.891	15.667
Deposita og forudbetalt leje		80.930	80.930
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>295.567</b>	<b>277.931</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.166.457</b>	<b>2.233.837</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.382.638</b>	<b>6.544.176</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	4.260.338	4.310.338
Årets resultat	0	-94.157	-94.157
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>4.166.181</b>	<b>4.216.181</b>

## NOTER

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	175.541	155.621
Andre omkostninger til social sikring	1.706	1.666
Andre personaleomkostninger	2.600	1.233
	<u><b>179.847</b></u>	<u><b>158.520</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		2022
<b>Værdipapirer</b>		kr.
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>-43.692</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>575.188</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg-
		ninger
		<u>5.939.777</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>5.939.777</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>5.939.777</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		148.783
Årets afskrivninger		<u>97.591</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		<u>246.374</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u><b>5.693.403</b></u>

## NOTER

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.041.406	1.956.060	85.170	1.596.007
	<b>2.041.406</b>	<b>1.956.060</b>	<b>85.170</b>	<b>1.596.007</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.956, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.365



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.

## Bettina Rosendal Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bettina Rosendal Jensen

Direktør

ID: 04f7fd55-a0e1-40af-bf8a-0f5f64c18c23

Tidspunkt for underskrift: 17-07-2023 kl.: 10:23:18

Underskrevet med MitID



## Michael Rathleff Algren

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Michael Rathleff Algren

Revisor

På vegne af ADVOSION, Statsautoriseret Revisionspartner...

ID: 53615477

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 17-07-2023 kl.: 10:32:09

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Bettina Rosendal Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bettina Rosendal Jensen

Dirigent

ID: 04f7fd55-a0e1-40af-bf8a-0f5f64c18c23

Tidspunkt for underskrift: 17-07-2023 kl.: 10:39:40

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 45f5f89pKRRKT250471538

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](http://www.esignatur.dk).