

**Rosendal Ejendomsselskab ApS**  
**Nørlundvej 3M, Hunderup, 6740 Bramming**

---

**Årsrapport for**  
**2021**

---

**CVR-nr. 37 31 58 69**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2022.

---

**Michael Rosendal**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Rosendal Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 27. juni 2022

**Direktion**

Michael Rosendal  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Rosendal Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rosendal Ejendomsselskab 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 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 revisors 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.

Vejen, den 27. juni 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann  
statsautoriseret revisor  
mne27728

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Rosendal Ejendomsselskab ApS  
Nørlundvej 3M  
Hunderup  
6740 Bramming

CVR-nr.: 37 31 58 69  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Michael Rosendal, direktør

**Revisor** Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Torvegade 16  
6600 Vejen

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsselskab samt besidde kapitalandele i andre ejendomsselskaber og i øvrigt investere i værdipapirer mm.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 409 t.kr. mod 281 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 52 t.kr. mod -84 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt egenkapitalen. Ledelsen har iværksat tiltag, som har forbedret indtjeningen, hvorfor ledelsen vurderer, at selskabet har det fornødne kapitalberedskab til at fortsætte driften i det kommende regnskabsår.

Endvidere har kapitalejer tilkendegivet, at ville stille det fornødne kapitalberedskab til rådighed, såfremt dette bliver nødvendigt.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Rosendal Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid
Bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 nettorealiseringsværdi.

### 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.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>409.488</b>	<b>280.607</b>
2 Personaleomkostninger	0	-10.607
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-231.789	-231.789
<b>Driftsresultat</b>	<b>177.699</b>	<b>38.211</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-143.710	-145.349
<b>Resultat før skat</b>	<b>33.989</b>	<b>-107.138</b>
Skat af årets resultat	18.340	23.570
<b>Årets resultat</b>	<b>52.329</b>	<b>-83.568</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	52.329	0
Disponeret fra overført resultat	0	-83.568
<b>Disponeret i alt</b>	<b>52.329</b>	<b>-83.568</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	5.940.506	6.167.195
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.925	14.025
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.949.431</u>	<u>6.181.220</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.949.431</u></b>	<b><u>6.181.220</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udsudte skatteaktiver	206.157	143.817
	Tilgodehavende selskabsskat	1.672	1.672
	Andre tilgodehavender	35.386	32.498
	Tilgodehavender i alt	<u>243.215</u>	<u>177.987</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>31.396</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>243.215</u></b>	<b><u>209.383</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.192.646</u></b>	<b><u>6.390.603</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-561.673	-614.002
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-511.673</b>	<b>-564.002</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.551.315	4.737.294
Gæld til pengeinstitutter	945.562	984.104
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.496.877</u>	<u>5.721.398</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	223.964	220.464
Gæld til pengeinstitutter	561.457	573.021
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	184.981	184.981
Selskabsskat	44.000	0
Anden gæld	178.040	239.741
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.207.442</u>	<u>1.233.207</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.704.319</b>	<b>6.954.605</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.192.646</b>	<b>6.390.603</b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>		
Selskabet har tabt egenkapitalen. Ledelsen har iværksat tiltag, som har forbedret indtjeningen, hvorfor ledelsen vurderer, at selskabet har det fornødne kapitalberedskab til at fortsætte driften i det kommende regnskabsår.		
Endvidere har kapitalejer tilkendegivet, at ville stille det fornødne kapitalberedskab til rådighed, såfremt dette bliver nødvendigt.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>0</u>	<u>10.607</u>
	<u>0</u>	<u>10.607</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2021	<u>6.821.044</u>	<u>6.821.044</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>6.821.044</u>	<u>6.821.044</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	<u>-653.849</u>	<u>-427.160</u>
Årets afskrivninger	<u>-226.689</u>	<u>-226.689</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>-880.538</u>	<u>-653.849</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>5.940.506</u>	<u>6.167.195</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2021	<u>25.500</u>	<u>25.500</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>25.500</u>	<u>25.500</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	<u>-11.475</u>	<u>-6.375</u>
Årets afskrivninger	<u>-5.100</u>	<u>-5.100</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>-16.575</u>	<u>-11.475</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>8.925</u>	<u>14.025</u>

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.721 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 5.941 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.940 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

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.

## Michael Ølgaard Rosendal

---

Som Direktør NEM ID  
På vegne af Rosendal Ejendomsselskab ApS  
PID: 9208-2002-2-040618363487  
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 11:54:43  
Underskrevet med NemID

## Henrik Esmann

---

Som Revisor NEM ID  
På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnersel...  
RID: 1255074332213  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 16:43:21  
Underskrevet med NemID

## Michael Ølgaard Rosendal

---

Som Dirigent NEM ID  
På vegne af Rosendal Ejendomsselskab ApS  
PID: 9208-2002-2-040618363487  
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2022 kl.: 07:55:33  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: de5f69jyWqx247921171