

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

---

**Årsrapport for**  
**2019**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2020.

---

**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 2019**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 3. juli 2020

**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 2019 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 FSR - danske revisors Etiske 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 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 3. juli 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann  
statsautoriseret revisor  
mne27728

## Selskabsoplysninger

---

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Rosendal Ejendomsselskab ApS<br>Nørlundvej 3M<br>Hunderup<br>6740 Bramming          |
|                  | CVR-nr.: 37 31 58 69  |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b> | Michael Rosendal, direktør  |
| <b>Revisor</b>   | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Torvegade 16<br>6600 Vejen |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er 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 307 t.kr. mod 194 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -98 t.kr. mod -262 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### 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. 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### 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.

## 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 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

### 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.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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

| <u>Note</u>                                       | <u>2019</u>     | <u>2018</u>     |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>307.110</b>  | <b>193.662</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | <u>-218.679</u> | <u>-170.474</u> |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>88.431</b>   | <b>23.188</b>   |
| Andre finansielle indtægter                       | 19.915          | 30              |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | <u>-233.902</u> | <u>-342.795</u> |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-125.556</b> | <b>-319.577</b> |
| Skat af årets resultat                            | <u>27.623</u>   | <u>57.868</u>   |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-97.933</b>  | <b>-261.709</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                 |                 |
| Disponeret fra overført resultat                  | <u>-97.933</u>  | <u>-261.709</u> |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-97.933</b>  | <b>-261.709</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                            |                         |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                               | <u>2019</u>             | <u>2018</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                      |                         |                         |
| 2 Grunde og bygninger                     | 6.393.883               | 6.345.266               |
| 3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 19.125                  | 24.225                  |
| Materielle anlægsaktiver i alt            | <u>6.413.008</u>        | <u>6.369.491</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                | <b><u>6.413.008</u></b> | <b><u>6.369.491</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                  |                         |                         |
| Udsudte skatteaktiver                     | 120.247                 | 92.624                  |
| Tilgodehavende selskabsskat               | 1.672                   | 1.672                   |
| Andre tilgodehavender                     | 18.619                  | 95.598                  |
| Tilgodehavender i alt                     | <u>140.538</u>          | <u>189.894</u>          |
| Likvide beholdninger                      | <u>101.107</u>          | <u>0</u>                |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>            | <b><u>241.645</u></b>   | <b><u>189.894</u></b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                      | <b><u>6.654.653</u></b> | <b><u>6.559.385</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                                |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Note   | 2019             | 2018             |
| <b>Egenkapital</b>                             |                  |                  |
| 4 Virksomhedskapital                           | 50.000           | 50.000           |
| 5 Overført resultat                            | -530.434         | -432.501         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b>-480.434</b>  | <b>-382.501</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter                 | 4.919.987        | 3.735.986        |
| Gæld til pengeinstitutter                      | 1.020.602        | 1.789.916        |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt        | 5.940.589        | 5.525.902        |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld          | 221.946          | 186.610          |
| Gæld til pengeinstitutter                      | 601.482          | 914.642          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 25.000           | 25.000           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse          | 184.981          | 113.336          |
| Anden gæld                                     | 145.589          | 162.146          |
| Periodeafgrænsningsposter                      | 15.500           | 14.250           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | 1.194.498        | 1.415.984        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b>7.135.087</b> | <b>6.941.886</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b>6.654.653</b> | <b>6.559.385</b> |
| <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                  |                  |

## Noter

|   | <u>2019</u>       | <u>2018</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>         |                   |                   |
| Andre finansielle omkostninger                    | 233.902           | 342.795           |
|   | <u>233.902</u>    | <u>342.795</u>    |
|   | <u>31/12 2019</u> | <u>31/12 2018</u> |
| <b>2. Grunde og bygninger</b>                     |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2019                           | 6.558.847         | 5.671.238         |
| Tilgang i årets løb                               | 262.196           | 887.609           |
| <b>Kostpris 31. december 2019</b>                 | <u>6.821.043</u>  | <u>6.558.847</u>  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019              | -213.581          | -44.382           |
| Årets afskrivninger                               | -213.579          | -169.199          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>    | <u>-427.160</u>   | <u>-213.581</u>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>    | <u>6.393.883</u>  | <u>6.345.266</u>  |
| <b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2019                           | 25.500            | 0                 |
| Tilgang i årets løb                               | 0                 | 25.500            |
| <b>Kostpris 31. december 2019</b>                 | <u>25.500</u>     | <u>25.500</u>     |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019              | -1.275            | 0                 |
| Årets afskrivninger                               | -5.100            | -1.275            |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>    | <u>-6.375</u>     | <u>-1.275</u>     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>    | <u>19.125</u>     | <u>24.225</u>     |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>                      |                   |                   |
| Virksomhedskapital 1. januar 2019                 | 50.000            | 50.000            |
|   | <u>50.000</u>     | <u>50.000</u>     |

## Noter

|  | <u>31/12 2019</u>                | <u>31/12 2018</u>                                    |  |                                |
|--|----------------------------------|--|--|--------------------------------|
| <b>5. Overført resultat</b>              |                                  |  |  |                                |
| Overført resultat 1. januar 2019         | -432.501                         | -170.792   |  |                                |
| Årets overførte overskud eller underskud | -97.933                          | -261.709   |  |                                |
|  | <u>-530.434</u>                  | <u>-432.501</u>                                      |  |                                |
| <b>6. Gældsforpligtelser</b>             |                                  |  |  |                                |
|  | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2019</u> | <u>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld</u> | <u>Langfristet<br/>gæld<br/>31/12 2019</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter        | 5.107.390                        | 187.403  | 4.919.987                                  | 4.180.830                      |
| Gæld til pengeinstitutter                | 1.055.145                        | 34.543   | 1.020.602                                  | 816.464                        |
|  | <u>6.162.535</u>                 | <u>221.946</u>                                       | <u>5.940.589</u>                           | <u>4.997.294</u>               |

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.163 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 6.394 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.

# 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.”

## Michael Ølgaard Rosendal

### Ledelse og dirigent

På vegne af: Rosendal Ejendomsselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-040618363487

IP: 212.112.xxx.xxx

2020-07-04 22:48:12Z

NEM ID 

## Henrik Esmann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255074332213

IP: 77.233.xxx.xxx

2020-07-05 20:45:48Z

NEM ID 

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](mailto: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>