

Rosendal Ejendomsselskab ApS
Nørlundvej 3M, Hunderup, 6740 Bramming

Årsrapport for
2022

CVR-nr. 37 31 58 69

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2023.

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 2022

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 20. juni 2023

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 2022 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 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.

Vejen, den 20. juni 2023

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 402 t.kr. mod 409 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 65 t.kr. mod -10 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.

Rettelse af fejl tidligere år

Der er foretaget korrektion af sammenligningstal som følge af en fejl i indregningen af udskudt skat. Det er vurderet, at der ikke skal afsættes udskudt skat på selskabets ejendommen, idet disse ikke forventes solgt indenfor en kommende årrække. Korrektionen har påvirket selskabets resultat sidste år med -62 t.kr., mens selskabets egenkapital primo sidste år er blevet påvirket med -144 t.kr. Årets primoværdier er tilpasset som følge heraf.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Fra og med indeværende regnskabsår er der foretaget ændring af regnskabsmæssige skøn vedrørende forventede brugstider for bygningerne, idet det har vist sig, at brugstiderne skønnes større end hidtil antaget.

Bygninger afskrives herefter over 40 år mod 20 år tidligere. Det regnskabsmæssige skøn har for indeværende år medført formindskede afskrivninger på 120 t.kr., en forøgelse af årets resultat med 120 t.kr. og en forøgelse af egenkapital med 120 t.kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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 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 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 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	40 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 nettorealiseringsværdien 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	401.548	409.488
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-111.920	-231.789
Driftsresultat	289.628	177.699
Øvrige finansielle omkostninger	-175.268	-143.710
Resultat før skat	114.360	33.989
Skat af årets resultat	-49.544	-44.000
Årets resultat	64.816	-10.011
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	64.816	0
Disponeret fra overført resultat	0	-10.011
Disponeret i alt	64.816	-10.011

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	5.833.686	5.940.506
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.825	8.925
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.837.511</u>	<u>5.949.431</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.837.511</u>	<u>5.949.431</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	1.672
Andre tilgodehavender	46.982	35.386
Tilgodehavender i alt	<u>46.982</u>	<u>37.058</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>46.982</u>	<u>37.058</u>
Aktiver i alt	<u>5.884.493</u>	<u>5.986.489</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-703.014	-767.830
Egenkapital i alt	-653.014	-717.830
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.768.592	4.551.315
Gæld til pengeinstitutter	589.335	945.562
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.357.927</u>	<u>5.496.877</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	163.271	223.964
Gæld til pengeinstitutter	548.981	561.457
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	230.573	184.981
Selskabsskat	49.544	44.000
Anden gæld	172.211	178.040
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.179.580</u>	<u>1.207.442</u>
Gældsforpligtelser i alt	6.537.507	6.704.319
Passiver i alt	5.884.493	5.986.489

- 1 Usikkerhed om going concern
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Usikkerhed om going concern		
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.		
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	6.821.044	6.821.044
Kostpris 31. december 2022	6.821.044	6.821.044
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-880.538	-653.849
Årets afskrivninger	-106.820	-226.689
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-987.358	-880.538
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	5.833.686	5.940.506
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	25.500	25.500
Kostpris 31. december 2022	25.500	25.500
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-16.575	-11.475
Årets afskrivninger	-5.100	-5.100
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-21.675	-16.575
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	3.825	8.925
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.469 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.714 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.602 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 Rosendal

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Ølgaard Rosendal
Direktør
På vegne af Rosendal Ejendomsselskab ApS
ID: e1e1949a-e897-4eb8-9ec0-1944e3a921c4
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 21:50:01
Underskrevet med MitID



Henrik Esmann

Navnet returneret af dansk NemID var:
Henrik Esmann
Revisor
På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerse...
ID: 1255074332213
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 23:22:58
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michael Rosendal

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Ølgaard Rosendal
Dirigent
På vegne af Rosendal Ejendomsselskab ApS
ID: e1e1949a-e897-4eb8-9ec0-1944e3a921c4
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 23:54:27
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ba88b9NmqlU250260691

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.