

# Rosenvænget Skødstrup A/S

Alexander Foss Gade 13, 3. th., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 37 69 67 22

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.06.23

Morten Haugaard Dahl  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Rosenvænget Skødstrup A/S  
c/o norhjem administration a/s  
Alexander Foss Gade 13, 3. th.  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 37 69 67 22  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Morten Haugaard Dahl

---

**Bestyrelse**

---

Morten Myrhøj Kristensen, formand  
Robert Sørensen  
Frank Asbjørn Sloth

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Rosenvænget Skødstrup A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. maj 2023

**Direktionen**

Morten Haugaard Dahl

**Bestyrelsen**

Morten Myrhøj Kristensen  
Formand

Robert Sørensen

Frank Asbjørn Sloth

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Rosenvænget Skødstrup A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rosenvænget Skødstrup A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 11. maj 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28606

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af boligejendomme.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (DCF) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 37.357 pr. 31.12.22. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger det frie cash flow og diskonteringsfaktor. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 3. Oplysninger om dagsværdi.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 969.721 mod DKK 1.272.494 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 12.830.038.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.344.457</b>	<b>1.409.770</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	126.423	374.254
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.470.880</b>	<b>1.784.024</b>
Finansielle indtægter	201	7
Finansielle omkostninger	-256.121	-271.115
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.214.960</b>	<b>1.512.916</b>
Skat af årets resultat	-245.239	-240.422
<b>Årets resultat</b>	<b>969.721</b>	<b>1.272.494</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	750.000
Overført resultat	969.721	522.494
<b>I alt</b>	<b>969.721</b>	<b>1.272.494</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	37.356.927	37.230.504
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>37.356.927</b>	<b>37.230.504</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>37.356.927</b>	<b>37.230.504</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.000	3.601
	Tilgodehavende selskabsskat	0	191.908
	Andre tilgodehavender	0	52.753
	Periodeafgrænsningsposter	14.225	12.999
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>16.225</b>	<b>261.261</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.468.558</b>	<b>1.535.882</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.484.783</b>	<b>1.797.143</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>38.841.710</b>	<b>39.027.647</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overkurs ved emission	1.197.442	1.197.442
	Overført resultat	11.132.596	10.162.875
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	750.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.830.038</b>	<b>12.610.317</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.704.509	1.698.696
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.704.509</b>	<b>1.698.696</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	23.210.238	23.578.483
2	Modtagne forudbetalinger fra kunder	121.809	152.784
2	Deposita	474.034	458.353
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.806.081</b>	<b>24.189.620</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	372.971	370.429
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	206
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.869	44.721
	Selskabsskat	12.426	0
	Anden gæld	57.816	113.658
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>501.082</b>	<b>529.014</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.307.163</b>	<b>24.718.634</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>38.841.710</b>	<b>39.027.647</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21					
Saldo pr. 01.01.21	500.000	1.197.442	9.640.381	0	11.337.823
Forslag til resultatdisponering	0	0	522.494	750.000	1.272.494
Saldo pr. 31.12.21	500.000	1.197.442	10.162.875	750.000	12.610.317
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	500.000	1.197.442	10.162.875	750.000	12.610.317
Betalt udbytte	0	0	0	-750.000	-750.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	969.721	0	969.721
Saldo pr. 31.12.22	500.000	1.197.442	11.132.596	0	12.830.038

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	29.089.160
Kostpris pr. 31.12.22	29.089.160
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	8.141.344
Dagsværdireguleringer i året	126.423
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	8.267.767
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	37.356.927

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	372.971	21.773.092	23.583.209	23.948.912
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	121.809	152.784
Deposita	0	0	474.034	458.353
I alt	372.971	21.773.092	24.179.052	24.560.049

### 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.22	37.356.927
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	126.423

Selskabet anvender DCF-modellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en diskonteringsrente på 1% og forventninger til fremtidige driftsresultater for 2023 t.DKK 1.485 med forventet vækst i FCF på 2%.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.837. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 23.664 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 37.357.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes DCF-modellen baseret på flerårige budgetter og en terminalperiode på 10 år. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.