



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

ROSENHAVEN DRONNINGLUND APS
SLOTSGADE 1, 9330 DRONNINGLUND
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. oktober 2023

Børge Juul Kristensen

CVR-NR. 38 24 68 79

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Rosenhaven Dronninglund ApS Slotsgade 1 9330 Dronninglund
	CVR-nr.: 38 24 68 79 Stiftet: 12. december 2016 Kommune: Brønderslev Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Anders Bundgaard Børge Juul Kristensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sydbank Østre Havnepromenade 26, st. 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Rosenhaven Dronninglund ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 5. oktober 2023

Direktion:

Anders Bundgaard

Børge Juul Kristensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Rosenhaven Dronninglund ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rosenhaven Dronninglund ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 5. oktober 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26734

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel, investering og aktiebesiddelse samt dermed beslægtet virksomhed, herunder køb/salg af byggegrunde, samt opførelse og udlejning/salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for ikke tilfredsstillende.

Der er i året solgt yderligere 3 byggegrunde af de i alt 22 byggegrunde. Byggemodningsudgifterne er i det væsentligste som forventet.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.325.353	3.440.508
Af- og nedskrivninger.....		-422.552	-348.106
DRIFTSRESULTAT		1.902.801	3.092.402
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		-1	0
Andre finansielle indtægter.....	1	2.113.856	22.959
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-2.500.000	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.014.245	-650.270
RESULTAT FØR SKAT		-497.589	2.465.091
Skat af årets resultat.....	3	-440.531	-542.320
ÅRETS RESULTAT		-938.120	1.922.771
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-1	0
Overført resultat.....		-938.119	1.922.771
I ALT		-938.120	1.922.771

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		42.426.986	42.794.175
Materielle anlægsaktiver.....	4	42.426.986	42.794.175
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	5	0	0
ANLÆGSAKTIVER.....		42.426.986	42.794.175
Udstykning og huse under udførelse.....		4.527.979	5.219.759
Varebeholdninger.....		4.527.979	5.219.759
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		7.204.600	1.376.014
Udsudte skatteaktiver.....		229.084	125.705
Andre tilgodehavender.....		126.747	361.863
Periodeafgrænsningsposter.....		33.498	37.757
Tilgodehavender.....		7.593.929	1.901.339
Likvide beholdninger.....		237.675	238.177
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.359.583	7.359.275
AKTIVER.....		54.786.569	50.153.450
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		338.816	1.276.936
EGENKAPITAL.....		388.816	1.326.936
Ansvarlig lånekapital.....		6.110.987	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		17.076.428	8.753.301
Selskabsskat.....		543.910	282.861
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	23.731.325	9.036.162
Gæld til realkreditinstitutter.....		410.045	0
Gæld til pengeinstitutter.....		29.074.207	33.346.536
Ansvarlig lånekapital.....		0	2.280.616
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		108.400	3.263.458
Selskabsskat.....		282.861	314.942
Anden gæld.....		790.915	566.700
Periodeafgrænsningsposter.....		0	18.100
Kortfristede gældsforpligtelser.....		30.666.428	39.790.352
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		54.397.753	48.826.514
PASSIVER.....		54.786.569	50.153.450
Eventualposter mv.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8		
Medarbejderforhold.....	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	50.000	0	1.276.936	1.326.936
Forslag til resultatdisponering.....		-1	-938.119	-938.120
Overførsler				
Tilladt udligning.....		1	-1	0
Egenkapital 30. juni 2023.....	50.000	0	338.816	388.816

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	227.402	21.670	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.886.454	1.289	
	2.113.856	22.959	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	100.123	17.985	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.914.122	632.285	
	2.014.245	650.270	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	543.910	282.861	
Regulering af udskudt skat.....	-103.379	259.459	
	440.531	542.320	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2022.....		43.348.940	
Tilgang.....		55.363	
Kostpris 30. juni 2023.....		43.404.303	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....		554.765	
Årets afskrivninger		422.552	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....		977.317	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		42.426.986	
Finansielle anlægsaktiver			5
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	
Tilgang.....	1	2.500.000	
Kostpris 30. juni 2023.....	1	2.500.000	
Årets værdireguleringer	-1	-2.500.000	
Værdireguleringer 30. juni 2023.....	-1	-2.500.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....	0	0	

Tilgodehavende i tilknyttede virksomheder er ansvarligt lån, som træder tilbage for andre kreditorer. Det ansvarlige lån henstår uopsigeligt indtil likviditeten i den tilknyttede virksomhed giver mulighed for tilbagebetaling.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	
Ansvarlig lånekapital.....	6.110.987	0	6.110.987	2.280.616	
Gæld til realkreditinstitutter.....	17.486.473	410.045	15.498.847	8.753.301	
Selskabsskat.....	826.771	282.861	0	597.803	
	24.424.231	692.906	21.609.834	11.631.720	
 Eventualposter mv.					 7
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AB Vadsholt Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Likvide beholdninger på 238 tkr. indestår på deponeringskonti til sikkerhed for tredjemand.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.486 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 42.427 tkr.					
			2022/23	2021/22	
Medarbejderforhold					9
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rosenhaven Dronninglund ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at udlejningen finder sted.

Ejendomsudgifter medgået til omsætning

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris opgøres som anskaffelsespris for udstykning med tillæg af byggemodningsomkostninger, indirekte omkostninger samt renter indregnes ikke.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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 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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.