



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 2020 - 30. JUNI 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. november 2021

---

**Børge Juul Kristensen**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Rosenhaven Dronninglund ApS Slotsgade 1 9330 Dronninglund
	CVR-nr.: 38 24 68 79 Stiftet: 12. december 2016 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Direktion</b>	Anders Bundgaard Børge Juul Kristensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Østre Havnepromenade 26, st. 9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	HjulmandKaptain Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 2. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 2. november 2021

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 er ikke helt i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

I udstykningens andet projekt er der færdiggjort 8 huse til salg. Opførelsesudgifterne er i det væsentligste som forventet. Der er solgt 1 hus, og de resterende 7 huse er alle udlejet.

Opførelsen af det tredje projekt med 18 huse er påbegyndt, og der forhandles med interesserede købere. Der er endnu ikke underskrevet salgskontrakter.

Den sidste del af udstykningerne sælges som byggegrunde. Der har været stor interesse for byggegrundene, og der er indgået salgskontrakter for 13 af de 22 byggegrunde. De 13 byggegrunde er alle solgt med overtagelse efter statusdagen og til prisforlangende. Byggemodningsudgifterne er i det væsentligste som forventet.

Selskabet har tabt sin kapital og har på statustidspunktet en underbalance på 596 tkr. Den negative egenkapital forventes reableret via fremtidig positiv indtjening fra udlejningsaktivitet samt salg af byggegrunde.

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>739.026</b>	<b>-42.870</b>
Af- og nedskrivninger.....		-193.514	-13.145
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>545.512</b>	<b>-56.015</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	20.743	19.264
Andre finansielle omkostninger.....	2	-422.374	-240.950
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>143.881</b>	<b>-277.701</b>
Skat af årets resultat.....	3	-31.654	212.214
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>112.227</b>	<b>-65.487</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		112.227	-65.487
<b>I ALT</b> .....		<b>112.227</b>	<b>-65.487</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		27.815.336	16.310.265
Materielle anlægsaktiver.....	4	27.815.336	16.310.265
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>27.815.336</b>	<b>16.310.265</b>
Udstykning og huse under udførelse.....		6.442.026	5.086.351
Varebeholdninger.....		6.442.026	5.086.351
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.354.345	1.243.399
Udskudte skatteaktiver.....		385.164	212.214
Periodeafgrænsningsposter.....		32.000	12.499
Tilgodehavender.....		1.771.509	1.468.112
Likvide beholdninger.....		433.107	78.438
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.646.642</b>	<b>6.632.901</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>36.461.978</b>	<b>22.943.166</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		-645.836	-758.063
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-595.836</b>	<b>-708.063</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.744.990	0
Selskabsskat.....		314.942	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	9.059.932	0
Gæld til pengeinstitutter.....		21.050.204	18.746.223
Ansvarlig lånekapital.....		2.244.701	2.209.351
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		355.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		3.710.413	391.389
Anden gæld.....		629.164	2.264.866
Periodeafgrænsningsposter.....		8.400	39.400
Kortfristede gældsforpligtelser.....		27.997.882	23.651.229
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>37.057.814</b>	<b>23.651.229</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>36.461.978</b>	<b>22.943.166</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	50.000	-758.063	-708.063
Forslag til resultatdisponering.....		112.227	112.227
<b>Egenkapital 30. juni 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-645.836</b>	<b>-595.836</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	20.743	19.264		
	<b>20.743</b>	<b>19.264</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	17.702	17.423		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	404.672	223.527		
	<b>422.374</b>	<b>240.950</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	314.942	0		
Regulering af udskudt skat.....	-283.288	-212.214		
	<b>31.654</b>	<b>-212.214</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2020.....		16.323.410		
Tilgang.....		11.698.585		
<b>Kostpris 30. juni 2021.....</b>		<b>28.021.995</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020.....		13.145		
Årets afskrivninger.....		193.514		
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2021.....</b>		<b>206.659</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b>		<b>27.815.336</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	2.244.701	2.244.701	0	2.209.351
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.744.990	0	8.736.680	0
Selskabsskat.....	314.942	0	0	0
	<b>11.304.633</b>	<b>2.244.701</b>	<b>8.736.680</b>	<b>2.209.351</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

**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**

7

Likvide beholdninger på 433 tkr. indestår på deponeringskonti til sikkerhed for tredjemand.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.986 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 16.540 tkr.

	2020/21	2019/20
--	---------	---------

**Medarbejderforhold**

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
--	---	---

Selskabet administreres af ulønnet direktør.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rosenhaven Dronninglund ApS for 2020/21 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.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år. Indeværende år dækker 12 måneder, mens sidste år er en omlægningsperiode på 6 måneder.

## 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

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 %

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### Tilgodehavender

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

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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