



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 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. november 2022

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 2021 - 30. juni 2022	
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 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Anders Bundgaard Børge Juul Kristensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sydbank Østre Havnepromenade 26, st. 9000 Aalborg
Advokat	HjulmandKaptain Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 9. november 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 9. november 2022

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 tilfredsstillende.

I udstykningens tredje projekt er der færdiggjort 12 huse. Opførelsesudgifterne er i det væsentligste som forventet. Af de færdiggjorte 12 huse er der solgt 3 huse, og 9 huse er udlejet. Projektet indeholder yderligere 6 huse, hvor opførelsen endnu ikke er igangsat.

En del af udstykningen sælges som byggegrunde. Der har været stor interesse, og der er solgt 13 af de i alt 22 byggegrunde. Efter statusdagen er der solgt yderligere 2 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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.440.508	739.026
Af- og nedskrivninger.....		-348.106	-193.514
DRIFTSRESULTAT		3.092.402	545.512
Andre finansielle indtægter.....	1	22.959	20.743
Andre finansielle omkostninger.....	2	-650.270	-422.374
RESULTAT FØR SKAT		2.465.091	143.881
Skat af årets resultat.....	3	-542.320	-31.654
ÅRETS RESULTAT		1.922.771	112.227
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.922.771	112.227
I ALT		1.922.771	112.227

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		42.794.175	27.815.336
Materielle anlægsaktiver.....	4	42.794.175	27.815.336
ANLÆGSAKTIVER.....		42.794.175	27.815.336
Udstykning og huse under udførelse.....		5.219.759	6.442.026
Varebeholdninger.....		5.219.759	6.442.026
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.376.014	1.354.345
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		121.289	0
Udskudte skatteaktiver.....		125.705	385.164
Andre tilgodehavender.....		240.574	0
Periodeafgrænsningsposter.....		37.757	32.000
Tilgodehavender.....		1.901.339	1.771.509
Likvide beholdninger.....		238.177	433.107
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.359.275	8.646.642
AKTIVER.....		50.153.450	36.461.978
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		1.276.936	-645.836
EGENKAPITAL.....		1.326.936	-595.836
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.753.301	8.744.990
Selskabsskat.....		282.861	314.942
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	9.036.162	9.059.932
Gæld til pengeinstitutter.....		33.346.536	21.050.204
Ansvarlig lånekapital.....		2.280.616	2.244.701
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	355.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		3.263.458	3.710.413
Selskabsskat.....		314.942	0
Anden gæld.....		566.700	629.164
Periodeafgrænsningsposter.....		18.100	8.400
Kortfristede gældsforpligtelser.....		39.790.352	27.997.882
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		48.826.514	37.057.814
PASSIVER.....		50.153.450	36.461.978
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	50.000	-645.835	-595.835
Forslag til resultatdisponering.....		1.922.771	1.922.771
Egenkapital 30. juni 2022.....	50.000	1.276.936	1.326.936

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	21.670	20.743		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.289	0		
	22.959	20.743		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	17.985	17.702		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	632.285	404.672		
	650.270	422.374		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	282.861	314.942		
Regulering af udskudt skat.....	259.459	-283.288		
	542.320	31.654		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2021.....		28.021.995		
Tilgang.....		15.326.945		
Kostpris 30. juni 2022.....		43.348.940		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....		206.659		
Årets afskrivninger		348.106		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....		554.765		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		42.794.175		
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	2.280.616	2.280.616	0	2.244.701
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.753.301	0	8.736.680	8.744.990
Selskabsskat.....	597.803	314.942	0	314.942
	11.631.720	2.595.558	8.736.680	11.304.633

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 administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Likvide beholdninger på 238 tkr. indestår på deponeringskonti til sikkerhed for tredjemand.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.753 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 16.374 tkr.

2021/22 **2020/21****Medarbejderforhold****8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 1

Selskabet administreres af ulønnet direktør.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rosenhaven Dronninglund ApS for 2021/22 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 REGSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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