

Rosmarinvej ApS

**Industrivej 9
8800 Viborg**

CVR-nr. 39 23 69 07

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 4. maj 2021

Thomas Poulsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	4
Balance pr. 31. december 2020	5
Noter til årsrapporten	8
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Rosmarinvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28. april 2021

Direktion

Thomas Poulsen
Direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rosmarinvej ApS
Industrivej 9
8800 Viborg

CVR-nr.: 39 23 69 07

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Viborg

Direktion

Thomas Poulsen, direktør

Pengeinstitut

Jyske Bank
Sct. Mathias Gade 21
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i byggeri af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 201.991, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 159.697.

Det har i regnskabsåret ikke været muligt at sælge ejendommene til en tilfredsstillende pris, hvorfor ledelsen har igangsat udlejning af husene for at genere likviditet til driften af selskabet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		188.315	-40
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		188.315	-40
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>233.866</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		422.181	-40
Finansielle omkostninger	2	<u>-163.218</u>	<u>-1</u>
Resultat før skat		258.963	-41
Skat af årets resultat	3	<u>-56.972</u>	<u>9</u>
Årets resultat		<u>201.991</u>	<u>-32</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>201.991</u>	<u>-32</u>
		<u>201.991</u>	<u>-32</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>7.305.000</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.305.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.305.000</u>	<u>0</u>
Ejendomme til videresalg		<u>0</u>	<u>5.457</u>
Varebeholdninger		<u>0</u>	<u>5.457</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.013	0
Andre tilgodehavender		350	160
Udskudt skatteaktiv		0	11
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>10</u>
Tilgodehavender		<u>35.363</u>	<u>181</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>35.363</u>	<u>5.638</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.340.363</u></u>	<u><u>5.638</u></u>

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		109.697	-93
Egenkapital		159.697	-43
Hensættelse til udskudt skat		40.577	0
Hensatte forpligtelser i alt		40.577	0
Ansvarlig lånekapital		1.500.000	1.500
Gæld til realkreditinstitutter		4.996.493	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.496.493	1.500
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	80.164	0
Kreditinstitutter		4.789	3.470
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	67
Gæld til tilknyttede virksomheder		439.284	638
Skyldig sambeskatningsbidrag		5.509	0
Anden gæld		11.750	6
Deposita		102.100	0
Kortfristede gældsforpligtelser		643.596	4.181
Gældsforpligtelser i alt		7.140.089	5.681
Passiver i alt		7.340.363	5.638
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-92.294	-42.294
Årets resultat	0	201.991	201.991
Egenkapital 31. december 2020	<u>50.000</u>	<u>109.697</u>	<u>159.697</u>

Noter

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	86.401	1
Andre finansielle omkostninger	<u>76.817</u>	<u>0</u>
	<u>163.218</u>	<u>1</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	51.463	1
Sambeskatningsbidrag	<u>5.509</u>	<u>-10</u>
	<u>56.972</u>	<u>-9</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Overførsler i årets løb		<u>7.071.134</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>7.071.134</u>
Årets værdireguleringer		233.866
Værdireguleringer 31. december 2020		<u>233.866</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>7.305.000</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.500.000	1.500.000	0	900.000
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>5.076.657</u>	<u>80.164</u>	<u>4.744.177</u>
	<u>1.500.000</u>	<u>6.576.657</u>	<u>80.164</u>	<u>5.644.177</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet TP Holding Tjele ApS (Administrations-selskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 10. januar 2018 senere.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.077, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 7.305.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rosmarinvej ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af forpligtelser mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 4,75%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationseværdi.

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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