



## **Rosen-Haven ApS**

Svend Estridsens Vej 14, 4000 Roskilde

**CVR-nr. 39 55 61 38**


**Årsrapport for perioden**

**1. januar til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2024

---

Casper Johannes Hammerich  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Rosen-Haven 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Roskilde, den 8. april 2024

### Direktion

Casper Johannes Hammerich

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Rosen-Haven ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Rosen-Haven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 8. april 2024

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor  
mne34482

## Selskabsoplysninger

|           |  |
|-----------|--|
| Selskabet | Rosen-Haven ApS<br>Svend Estridsens Vej 14<br>4000 Roskilde<br>CVR-nr.: 39 55 61 38<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023<br>Stiftet: 8. maj 2018<br>Hjemsted: Roskilde |
| Direktion | Casper Johannes Hammerich  |
| Revisor   | Baker Tilly Denmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Poul Bundgaards Vej 1, 1.<br>2500 Valby   |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i at opføre og udleje ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 422.061, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 22.211.607.

### 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

|   | Note | 2023<br>DKK      | 2022<br>DKK     |
|---|------|------------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>1.014.916</b> | <b>795.909</b>  |
| Personaleomkostninger   | 1    | -646.534         | -685.287        |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -6.804           | -6.804          |
| Andre driftsomkostninger  |      | 0                | -52.500         |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>                |      | <b>361.578</b>   | <b>51.318</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                      |      | 205.000          | -300.000        |
| Finansielle omkostninger  | 2    | -24.384          | -242.764        |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>542.194</b>   | <b>-491.446</b> |
| Skat af årets resultat  | 3    | -120.133         | 108.080         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>422.061</b>   | <b>-383.366</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                  |                 |
| Overført resultat   |      | 422.061          | -383.366        |
|   |      | <b>422.061</b>   | <b>-383.366</b> |

## Balance 31. december

|  | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
|  |      | DKK               | DKK               |
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme                        | 4    | 24.970.000        | 24.700.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 4    | 422.570           | 80.874            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>25.392.570</b> | <b>24.780.874</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>25.392.570</b> | <b>24.780.874</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 74.711            | 0                 |
| Andre tilgodehavender                        |      | 644               | 323               |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          |      | 5.160             | 0                 |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 20.969            | 19.076            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>101.484</b>    | <b>19.399</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>15.830</b>     | <b>31.350</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>117.314</b>    | <b>50.749</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>25.509.884</b> | <b>24.831.623</b> |



## Balance 31. december

|   | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
|   |      | DKK               | DKK               |
| <b>Passiver</b>                               |      |                   |                   |
| Selskabskapital                               |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                             |      | 22.161.607        | 21.739.545        |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>22.211.607</b> | <b>21.789.545</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                  |      | 2.040.986         | 1.915.693         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>           |      | <b>2.040.986</b>  | <b>1.915.693</b>  |
| Deposita                                      |      | 271.950           | 441.750           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>271.950</b>    | <b>441.750</b>    |
| Banker  |      | 758.398           | 575.907           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 237               | 324               |
| Kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder |      | 0                 | 20.401            |
| Anden gæld                                    |      | 45.406            | 24.503            |
| Periodeafgrænsningsposter                     |      | 181.300           | 63.500            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>985.341</b>    | <b>684.635</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>               |      | <b>1.257.291</b>  | <b>1.126.385</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                         |      | <b>25.509.884</b> | <b>24.831.623</b> |
| Eventualforpligtelser                         | 5    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 6    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | <u>Selskabskapital</u><br>DKK | <u>Overført<br/>resultat</u><br>DKK | <u>I alt</u><br>DKK      |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 1. januar           | 50.000                        | 21.739.546                          | 21.789.546               |
| Årets resultat                  | 0                             | 422.061                             | 422.061                  |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b><u>50.000</u></b>          | <b><u>22.161.607</u></b>            | <b><u>22.211.607</u></b> |

## Noter

|   | 2023           | 2022            |
|---|----------------|-----------------|
|   | DKK            | DKK             |
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                    |                |                 |
| Lønninger   | 644.011        | 682.511         |
| Andre omkostninger til social sikring             | 2.272          | 2.272           |
| Andre personaleomkostninger                       | 251            | 504             |
|   | <b>646.534</b> | <b>685.287</b>  |
|   |                |                 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit   | 1              | 1               |
|   |                |                 |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                |                 |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 0              | 223.907         |
| Andre finansielle omkostninger                    | 24.384         | 18.857          |
|   | <b>24.384</b>  | <b>242.764</b>  |
|   |                |                 |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                   |                |                 |
| Årets aktuelle skat                               | -5.160         | 0               |
| Årets udskudte skat                               | 125.293        | -108.080        |
|   | <b>120.133</b> | <b>-108.080</b> |

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

|   | Investeringsejendomme<br>DKK | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar<br>DKK |
|---|------------------------------|--|
| Kostpris 1. januar                        | 15.099.716                   | 99.018   |
| Tilgang i årets løb                       | 0                            | 413.500  |
| Overførsler i årets løb                   | 65.000                       | -65.000  |
| Kostpris 31. december                     | <u>15.164.716</u>            | <u>447.518</u>                                       |
| Opskrivninger 1. januar                   | 9.600.284                    | 0  |
| Årets opskrivninger                       | 205.000                      | 0  |
| Opskrivninger 31. december                | <u>9.805.284</u>             | <u>0</u>   |
| Af- og nedskrivninger 1. januar           | 0                            | 18.144   |
| Årets afskrivninger                       | 0                            | 6.804  |
| Af- og nedskrivninger 31. december        | <u>0</u>                     | <u>24.948</u>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u>24.970.000</u></b>     | <b><u>422.570</u></b>                                |

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af et afkastkrav på 4,25 % (2022: 4,00 %). En ændring i afkastkravet på +/- 0,25 % vil medføre en ændring i markedsværdien på hhv. t.kr. -1.390 og t.kr. +1.560.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hammerich Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter t.kr. 758 er der tinglyst pant i investeringsejendomme nom. t.kr. 3.700, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 24.970.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rosen-Haven ApS for 2023 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger for forbrug indregnes i balancen og påvirker således ikke lejeindtægterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, salg og lokaler mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af andre anlæg, driftsmateriel og inventar

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

|   | <b>Brugstid</b> |
|---|-----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år            |

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.