



# **Boligselskabet Rosenlunden ApS**

Allégade 7, 5000 Odense C


**CVR-nr. 40 11 58 11**

**Årsrapport for 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2024

---

Martin Helm-Erichsen  
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

12

## **Ledelsespåtegning**

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Odense, den 19. juni 2024

### **Direktion**

Jakob Fiellau-Nikolajsen

Martin Helm-Erichsen

Malene Hattens

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Boligselskabet Rosenlunden ApS*

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

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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.

Odense, den 19. juni 2024

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

Christoffer Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne36180

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Boligselskabet Rosenlunden ApS Allégade 7 5000 Odense C CVR-nr.: 40 11 58 11 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Hjemsted: Odense
Direktion	Jakob Fiellau-Nikolajsen Martin Helm-Erichsen Malene Hattens
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er boligudlejning, køb og salg af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 239.011, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.831.326.

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi. Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed.

I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold iøvrigt ændres, påvirkes ejendommens værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendom er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

### 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 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>101.293</b>	<b>279.021</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-4.053	-4.351
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>97.240</b>	<b>274.670</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-427.006	1.333.052
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-329.766</b>	<b>1.607.722</b>
Finansielle indtægter		59.976	0
Finansielle omkostninger	2	-41.859	-55.135
<b>Resultat før skat</b>		<b>-311.649</b>	<b>1.552.587</b>
Skat af årets resultat	3	72.638	-347.350
<b>Årets resultat</b>		<b>-239.011</b>	<b>1.205.237</b>
Foreslået udbytte		0	1.000.000
Overført resultat		-239.011	205.237
		<b>-239.011</b>	<b>1.205.237</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	5.950.000	10.072.269
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	129	4.182
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.950.129</b>	<b>10.076.451</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.950.129</b>	<b>10.076.451</b>
Andre tilgodehavender		6.482	13.197
Selskabsskat		45.288	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>51.770</b>	<b>13.197</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>50.549</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>102.319</b>	<b>13.197</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.052.448</b>	<b>10.089.648</b>



## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.781.326	2.020.337
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.831.326</b>	<b>3.070.337</b>
Hensættelse til udskudt skat		354.112	699.462
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>354.112</b>	<b>699.462</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.369.627	5.175.983
Deposita		72.430	72.430
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.442.057</b>	<b>5.248.413</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	146.506	216.034
Banker		0	4.726
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17.000
Gæld til kapitalinteresser		257.829	790.940
Selskabsskat		0	42.736
Anden gæld		3.618	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>424.953</b>	<b>1.071.436</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.867.010</b>	<b>6.319.849</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.052.448</b>	<b>10.089.648</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	2.291.195	1.000.000	3.341.195
Nettoeffekt ved rettelse af fundamental fejl	0	-270.858	0	-270.858
Korrigeret egenkapital 1. januar	50.000	2.020.337	1.000.000	3.070.337
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	-239.011	0	-239.011
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>1.781.326</b>	<b>0</b>	<b>1.831.326</b>

## Noter

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	2	2
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra kapitalinteresser	6.889	15.648
Andre finansielle omkostninger	34.970	39.487
	<b>41.859</b>	<b>55.135</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	272.712	54.736
Årets udskudte skat	-345.350	292.614
	<b>-72.638</b>	<b>347.350</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		6.863.066
Afgang i årets løb		-2.555.184
Kostpris 31. december		4.307.882
Værdireguleringer 1. januar		3.209.203
Årets værdireguleringer		-372.269
Årets tilbageførte værdireguleringer		-1.194.816
Værdireguleringer 31. december		1.642.118
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>5.950.000</b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom består af 2 lejemål, der anvendes til beboelse.

Investeringsejendommen er beliggende i Odense C.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Værdien er opgjort på baggrund af forventet salgspris. Den indregnede værdi svarer til et afkastkrav på 4,18% pr. 31.12.2023 ( 4,50% pr. 31.12.2022).

Ved opgørelse af værdien for ejendommen tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendommen, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	3,93	4,18	4,43
Dagsværdi	6.333.537	5.950.000	5.618.691
Ændring i dagsværdi	383.537	0	-331.309

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	21.755
Kostpris 31. december	21.755
Af- og nedskrivninger 1. januar	17.573
Årets afskrivninger	4.053
Af- og nedskrivninger 31. december	21.626
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>129</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar DKK	Gæld 31. december DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	5.392.017	3.516.133	146.506	2.786.125
Deposita	72.430	72.430	0	0
	<b>5.464.447</b>	<b>3.588.563</b>	<b>146.506</b>	<b>2.786.125</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 3.516, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 5.950.

Til sikkerhed for ejerforening er der afgivet ejerpantebreve for i alt t.kr. 50.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Boligselskabet Rosenlunden 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.

### **Rettelse af fejl**

I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2023 er det konstateret, at der er sket fejl i indregning af udskudt skat for regnskabsåret 2022.

Sammenligningstal er tilpasset.

Årets resultat i sammenligningstallene reduceres med t.kr. 271 og balancesum forøges med t.kr. 271.

Som følge af fejlen reduceres overført resultat med t.kr. 271.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

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

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder de omkostninger, der har været i året, for at sikre huslejeindtægterne.

#### Andre eksterne omkostninger

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

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

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu-elle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indika-tion 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 indivi-duelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

### **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 aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regn-skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an-vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

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 føl-ge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egen-kapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.