
BOLIGSELSKABET ROSENGÅRDEN ApS

CVR-nr.: 12011628

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

07/02/2023

Bo Nørholm
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden BOLIGSELSKABET ROSENGÅRDEN ApS
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
e-mailadresse: info@deas.dk
CVR-nr.: 12011628
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Revisor Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Agerøvej 31, 2
8381 Tilst
DK Danmark
CVR-nr.: 36717785
P-enhed: 1022876704

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for BOLIGSELSKABET ROSENGÅRDEN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 07/02/2023

Direktion

Bo Tornøe Nørholm

Catrine Lone Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BOLIGSELSKABET ROSENGÅRDEN ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BOLIGSELSKABET ROSENGÅRDEN ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Tilst, den 07/02/2023

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 36717785
Johannes Gotlieb Simonsen, mne11802
Statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning og investering i primært velbeliggende ejerlejligheder.

Selskabets ejendomme består primært af velbeliggende ejerlejligheder i det centrale Aalborg. Ca. 90% af lejeindtægterne hidrører fra udlejning til boligformål og resten er udlejning til detailhandel.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser overskud før skat på 9.407 tkr. og et resultat efter skat på 7.391 tkr. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.22 i alt 28.488 tkr.

Selskabets rentebærende gæld er primært realkreditlån og udgør ca. 59,8 mio. kr.

Der er i regnskabsåret foretaget væsentlige vedligeholdelsesarbejder og renoveringer af ejendommene, hvilket har gjort det muligt at gennemføre genudleje i et presset udlejningsmarked.

Som et led i selskabets strategi er der i året solgt 3 store ejerlejligheder og realiseret en avance på ca. 1 mio. kr. i forhold til den bogførte værdi ved årets start.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder drifts- og vedligeholdelsesomkostninger for ejendomme samt omkostninger til udlejning og administration af ejendommene.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indholder omkostninger til selskabsadministration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til vurderet dagsværdi på statustidspunktet. Reguleringer føres som dagsværdiregulering på resultatopgørelsen.

Værdiansættelse af gæld vedrørende investeringsejendomme

Gæld vedrørende investeringsejendomme værdiansættes til amortiseret kostpris på statustidspunktet. Finansielle instrumenter værdiansættes til markedsværdien på statustidspunktet. Reguleringer føres via resultatopgørelsen.

Andre Driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder tab på salg af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortering af gæld samt finansielle omkostninger i øvrigt.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Den aktuelle skat er beregnet under hensyntagen til sambeskatning med moderselskabet.

Balance**Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Selskabets beholdning af ejendomme måles til dagsværdi. Ved første indregning måles ejendomme til anskaffelsesværdi.

Dagsværdien opgøres ved en systematisk vurdering af hver enkelt ejendoms forventede afkast over den forventede levetid, tilbagekapitaliseret til statusdagen. Kapitaliseringsfaktoren fastsættes individuelt baseret på et forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom. Der er ved fastsættelsen af kapitaliseringsfaktoren taget hensyn til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Værdiregulering føres i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat hensættes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter måles til amortiseret kostpris. Den årlige amortisering indregnes i resultatopgørelsen under posten "Øvrige finansielle omkostninger".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		5.271.408	5.038.073
Ejendomsomkostninger		-1.692.350	-1.705.373
Administrationsomkostninger	1	-935.683	-815.336
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	5.850.062	25.227
Dagsværdiregulering af gæld		1.656.651	703.639
Bruttoresultat		10.150.088	3.246.230
Resultat af ordinær primær drift		10.150.088	3.246.230
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		81.328	122.348
Øvrige finansielle omkostninger	3	-824.459	-781.199
Ordinært resultat før skat		9.406.957	2.587.379
Skat af årets resultat	4	-2.015.715	-284.870
Årets resultat		7.391.242	2.302.509
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		5.600.000	3.000.000
Overført resultat		1.791.242	-697.491
I alt		7.391.242	2.302.509

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		96.738.000	95.022.028
Materielle anlægsaktiver i alt	5	96.738.000	95.022.028
Anlægsaktiver i alt		96.738.000	95.022.028
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.424.280	5.303.863
Andre tilgodehavender		497.334	409.441
Tilgodehavender i alt		4.921.614	5.713.304
Omsætningsaktiver i alt		4.921.614	5.713.304
AKTIVER I ALT		101.659.614	100.735.332

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		27.988.498	26.197.255
Egenkapital i alt		28.488.498	26.697.255
Hensættelse til udskudt skat		10.102.962	9.330.017
Hensatte forpligtelser i alt		10.102.962	9.330.017
Gæld til realkreditinstitutter		59.239.007	59.085.384
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	59.239.007	59.085.384
Gæld til realkreditinstitutter		543.000	456.000
Gæld til banker		258.120	2.871.773
Skyldig selskabsskat		1.242.769	356.086
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.785.258	1.938.817
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.829.147	5.622.676
Gældsforpligtelser i alt		63.068.154	64.708.060
PASSIVER I ALT		101.659.614	100.735.332

Noter

1. Administrationsomkostninger

Personaleomkostninger

	2022	2021
	kr.	tkr.
Løn og gager	654.372	575
Andre omkostninger til social sikring	4.230	3
	<u>658.602</u>	<u>578</u>

Der har i årets løb været ansat 1 fuldtidsmedarbejder

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2022	2021
	kr.	kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.584.827	977.088
Renovering og opsat vedligehold	-1.770.213	-951.861
Regnskabsmæssig avance ved salg af ejendomme	1.035.448	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, netto	<u>5.850.062</u>	<u>27.227</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Kurstab og låneomkostninger	51.684	30.357
Øvrige rentekomkostninger	772.775	750.796
	<u>824.459</u>	<u>781.153</u>

4. Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Beregnet skat af skattepligtig indkomst	-1.242.769	-213.652
Ændring af udskudt skat	-772.946	-71.217
	<u>-2.015.715</u>	<u>-284.869</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme. kr.
Kostpris primo	41.081.353
Tilgang	0
Afgang	-686.132
Kostpris ultimo	40.395.221
Værdireguleringer primo	53.940.675
Periodens værdireguleringer	6.584.827
Tilbageførsel af akkumulerede værdireguleringer på afhændede aktiver	-4.182.723
Opskrivninger ultimo	56.342.779
Regnskabsmæssig værdi ultimo	95.022.028

Selskabets ejendomme består primært af velbeliggende ejerlejligheder i det centrale Aalborg. Ca. 90% af lejeindtægterne hidrører fra udlejning til boligformål og resten er udlejning til detailhandel.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på ejendommene og et afkastkrav på 4% for boligejendomme og 6,5% for erhvervsjendomme. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

På balancedagen er ejendommene fuldt udlejet.

Ved værdiansættelsen er ejendommenes driftsomkostninger skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder 8.924 tkr. mellem 2 og 5 år.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i ECO Consulting ApS-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 59.782 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 96.738 tkr.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Faarup Invest ApS. Elmehøjvej 68, 8270 Højbjerg

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	1