

# Ejendomsselskabet Rundhøj Torv ApS

Rundhøjtorvet 3, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 31 61 51 43

## Årsrapport

**1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. november 2022.

---

Linda Merete Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                         | <u>Side</u> |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning              | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 5           |
| Ledelsesberetning                                       | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 7           |
| Resultatopgørelse                                       | 10          |
| Balance                                                 | 11          |
| Noter                                                   | 13          |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet Rundhøj Torv ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 17. november 2022

### Direktion

Bent Overgaard Nielsen

### Bestyrelse

Peter Wedelsted Nielsen  
Formand

Linda Merete Jensen

Bent Overgaard Nielsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Rundhøj Torv ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rundhøj Torv ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 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 årsregnskabet**

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 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 årsregnskabet**

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Aabyhøj, den 17. november 2022

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Tina Lene Pedersen

statsautoriseret revisor  
mne28626

## Selskabsoplysninger

---

|                   |                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>  | Ejendomsselskabet Rundhøj Torv ApS<br>Rundhøjtorvet 3<br>8270 Højbjerg<br><br>CVR-nr.: 31 61 51 43<br>Stiftet: 20. maj 2008<br>Hjemsted: Aarhus<br>Regnskabsår: 1. oktober - 30. september |
| <b>Bestyrelse</b> | Peter Wedelsted Nielsen, Formand<br>Linda Merete Jensen<br>Bent Overgaard Nielsen                                                                                                          |
| <b>Direktion</b>  | Bent Overgaard Nielsen                                                                                                                                                                     |
| <b>Revision</b>   | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Søren Frichs Vej 36 L<br>8230 Aabyhøj                                                                                              |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består af at erhverve og udleje ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 94.063 kr. mod 107.671 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 22.845 kr. mod 13.688 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rundhøj Torv ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter samt andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger afskrives over 50 år med en restværdi på 60 %.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og for betalte acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u>                             | 2021/22<br>kr. | 2020/21<br>kr. |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                | <b>94.063</b>  | <b>107.671</b> |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver  | -15.172        | -15.172        |
| <b>Driftsresultat</b>                   | <b>78.891</b>  | <b>92.499</b>  |
| Øvrige finansielle omkostninger         | -41.407        | -41.191        |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>37.484</b>  | <b>51.308</b>  |
| Skat af årets resultat                  | -14.639        | -37.620        |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>22.845</b>  | <b>13.688</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                |                |
| Overføres til overført resultat         | 22.845         | 13.688         |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b>22.845</b>  | <b>13.688</b>  |

## Balance 30. september

| <b>Aktiver</b>           |                                |                  |                  |
|--------------------------|--------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u>              |                                | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                  |                  |
| 1                        | Investeringsejendomme          | 2.190.510        | 2.205.682        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | 2.190.510        | 2.205.682        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>2.190.510</b> | <b>2.205.682</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                  |                  |
|                          | Likvide beholdninger           | 1.283            | 2.295            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>1.283</b>     | <b>2.295</b>     |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b>2.191.793</b> | <b>2.207.977</b> |

## Balance 30. september

| <b>Passiver</b>               |                                          |                  |                  |
|-------------------------------|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                   |                                          | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
| <b>Egenkapital</b>            |                                          |                  |                  |
|                               | Virksomhedskapital                       | 125.000          | 125.000          |
|                               | Overført resultat                        | 360.013          | 337.168          |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>485.013</b>   | <b>462.168</b>   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |                                          |                  |                  |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | 26.145           | 22.990           |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>26.145</b>    | <b>22.990</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |                                          |                  |                  |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter           | 698.939          | 760.353          |
|                               | Selskabsskat                             | 5.484            | 11.630           |
| 2                             | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 704.423          | 771.983          |
| 2                             | Kortfristet del af langfristet gæld      | 61.414           | 67.692           |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 7.500            | 7.500            |
|                               | Selskabsskat                             | 12.059           | 10.201           |
|                               | Anden gæld                               | 895.239          | 865.443          |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 976.212          | 950.836          |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>1.680.635</b> | <b>1.722.819</b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>2.191.793</b> | <b>2.207.977</b> |

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

|                                                 | 2021/22<br>kr.                          | 2020/21<br>kr.                                               |                                                   |                                        |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>1. Investeringsejendomme</b>                 |                                         |                                                              |                                                   |                                        |
| Kostpris 1. oktober 2021                        | 2.300.000                               | 2.300.000                                                    |                                                   |                                        |
| <b>Kostpris 30. september 2022</b>              | <b>2.300.000</b>                        | <b>2.300.000</b>                                             |                                                   |                                        |
| Afskrivninger 1. oktober 2021                   | -94.318                                 | -79.146                                                      |                                                   |                                        |
| Årets afskrivninger                             | -15.172                                 | -15.172                                                      |                                                   |                                        |
| <b>Afskrivninger 30. september 2022</b>         | <b>-109.490</b>                         | <b>-94.318</b>                                               |                                                   |                                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b> | <b>2.190.510</b>                        | <b>2.205.682</b>                                             |                                                   |                                        |
| <b>2. Gældsforpligtelser</b>                    |                                         |                                                              |                                                   |                                        |
|                                                 | <b>Gæld i alt<br/>30/9 2022<br/>kr.</b> | <b>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld<br/>kr.</b> | <b>Langfristet<br/>gæld<br/>30/9 2022<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                  | 760.353                                 | 61.414                                                       | 698.939                                           | 460.645                                |
| Selskabsskat                                    | 5.484                                   | 0                                                            | 5.484                                             | 0                                      |
|                                                 | <b>765.837</b>                          | <b>61.414</b>                                                | <b>704.423</b>                                    | <b>460.645</b>                         |

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 760 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 2.190 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Ejerpantebrevet er endvidere stillet til rådighed for driftskonto i et koncernforbundet selskab. Kontoen i det koncernforbundne selskab har et indestående pr. 30. september 2022.