



Tlf.: 96 70 18 00
nykoebingm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fårtofts Plads 9
DK-7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET ROLSTRUPBAKKEN APS

FASANVEJ 15, 7680 THYBORØN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. juli 2024

Johnny Røn

CVR-NR. 19 82 96 93

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSELSKABET ROLSTRUPBAKKEN ApS Fasanvej 15 7680 Thyborøn
	CVR-nr.: 19 82 96 93 Stiftet: 29. januar 1997 Kommune: Lemvig Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Johnny Røn
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Algade 28 7900 Nykøbing Mors

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2024 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 28. juni 2024

Direktion:

Johnny Røn

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET ROLSTRUPBAKKEN ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET ROLSTRUPBAKKEN ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven ikke foretaget rettidig indberetning af momstilsvar til Skattestyrelsen og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Nykøbing Mors, den 28. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Østergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23414

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendom. Ejendommen omfatter kontor- og lagerfaciliteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er belastet af nedskrivning af tilgodehavende hos moderselskabet på 750 tkr.

Selskabskapitalen er reetableret efter regnskabsårets afslutning som følge af realiseret gevinst ved salg af grunde og bygninger.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har afhændet grunde og bygninger efter regnskabsårets afslutning.

Bortset herfra er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		627.211	123.572
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....		-111.715	-111.715
DRIFTSRESULTAT		515.496	11.857
Andre finansielle indtægter.....	1	185.353	78.002
Nedskrivning af finansielle aktiver.....	2	-750.000	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-196.419	-83.642
RESULTAT FØR SKAT		-245.570	6.217
Skat af årets resultat.....	4	-110.974	-1.368
ÅRETS RESULTAT		-356.544	4.849
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-356.544	4.849
I ALT		-356.544	4.849

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		2.734.141	2.845.856
Materielle anlægsaktiver.....	5	2.734.141	2.845.856
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....		2.058.066	2.644.763
Finansielle anlægsaktiver.....	6	2.058.066	2.644.763
ANLÆGSAKTIVER.....		4.792.207	5.490.619
Andre tilgodehavender.....		0	40.508
Tilgodehavender.....		0	40.508
Likvide beholdninger.....		340.188	166.564
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		340.188	207.072
AKTIVER.....		5.132.395	5.697.691
PASSIVER			
Anpartskapital.....		210.000	210.000
Overført resultat.....		-344.285	12.259
EGENKAPITAL.....		-134.285	222.259
Hensættelser til udskudt skat.....		460.683	478.076
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		460.683	478.076
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.718.522	2.872.134
Deposita.....		0	693.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	2.718.522	3.565.134
Gæld til realkreditinstitutter.....		156.086	152.582
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	1.245.880
Selskabsskat.....		128.367	18.760
Anden gæld.....		1.281.022	15.000
Deposita.....		522.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.087.475	1.432.222
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.805.997	4.997.356
PASSIVER.....		5.132.395	5.697.691
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernregnskab	10		
Medarbejderforhold	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	210.000	12.259	222.259
Forslag til resultatdisponering.....		-356.544	-356.544
Egenkapital 31. december 2023.....	210.000	-344.285	-134.285

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	185.190	78.002	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	163	0	
	185.353	78.002	
Særlige poster			2
Årets resultat er belastet af nedskrivning af tilgodehavende hos moderselskabet på 750 tkr.			
Øvrige finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	23.438	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	196.419	60.204	
	196.419	83.642	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	128.367	18.760	
Regulering af udskudt skat.....	-17.393	-17.392	
	110.974	1.368	
Materielle anlægsaktiver			5
kr.		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....		5.225.113	
Kostpris 31. december 2023.....		5.225.113	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		2.379.257	
Årets afskrivninger		111.715	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		2.490.972	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		2.734.141	
Finansielle anlægsaktiver			6
kr.		Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2023.....		2.644.763	
Tilgang.....		185.191	
Afgang.....		-21.888	
Kostpris 31. december 2023.....		2.808.066	
Årets værdireguleringer		-750.000	
Værdireguleringer 31. december 2023.....		-750.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		2.058.066	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					7
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.874.608	156.086	2.126.024	3.024.716	
Deposita.....	0	0	0	693.000	
	2.874.608	156.086	2.126.024	3.717.716	
 Eventualposter mv.					 8
Kautitioner	<p>Selskabet har kautioneret for det tidligere søsterselskabet Erling Jensen A/S' (under konkurs) engagement med pengeinstitut. Kautionen er ikke gjort gældende i forbindelse med det tidligere søsterselskabs konkurs, og den afgivne kaution forventes ikke at medføre træk på selskabets ressourcer.</p>				
Hæftelse i sambeskatningen	<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for RØN INVEST A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 9
	<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.875 tkr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.734 tkr.</p> <p>Til sikkerhed for selskabets og tilknyttede virksomheders engagement med pengeinstitut er stillet ejerpantebrev på 1.756 tkr., der giver pant i ovenstående ejendom.</p>				
 Koncernregnskab			2023	2022	 10
	<p>Selskabet indgår i koncernregnskabet for Røn Invest A/S, Rolstrupbakken 8, 7900 Nykøbing Mors, CVR-nummer 26 08 45 55.</p>				
 Medarbejderforhold					 11
	<p>Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:</p>				
			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET ROLSTRUPBAKKEN ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25-50 år	0 %

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.