



Røsnæs Butikshus ApS

Søbakken 11
4400 Kalundborg

CVR nr. 45462986

Årsrapport
13/03/2025 - 31/12/2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12/04/2026

Ole Rubach
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabet

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Selskabet

Navn
Adresse
By
CVR-nummer
Stiftelsesdato

Røsnæs Butikshus ApS
Søbakken 11
4400 Kalundborg
45462986
13/03/2025

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har pr. dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13/03/2025 - 31/12/2025 for Røsnæs Butikshus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12/2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13/03/2025 - 31/12/2025.

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

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 12/04/2026

Troels Birk Kristoffersen
Direktør

Troels Birk Kristoffersen
Medlem af bestyrelsen

Ulrik Frederik Wittrock Brandt
Bestyrelsesformand

Morten Kornbek Elholm
Medlem af bestyrelsen

Mogens Anholm
Medlem af bestyrelsen

Finn Peter Jensen
Medlem af bestyrelsen

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive og udleje ejendomme samt anden efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et underskud på kr. -12.679, og virksomhedens balance pr. 31/12/2025 udviser en egenkapital på kr. 1.467.321.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

RØSNÆS BUTIKSHUS ApS. - ÅRSBERETNING

I ETABLERING OG GENNEMFØRELSE AF PROJEKT

Anpartsselskabet blev, under medvirken af advokathuset DreistStorgaard, stiftet den 12. marts 2025 med Ulrik Brandt og Mogens Anholm som kapitalindskydere, baseret på et sæt standardvedtægter. Bestyrelsen bestod, udover de to ovennævnte som henholdsvis For- og Næstformand, af Troels Birk Kristoffersen, der tillige blev registreret som selskabets direktør. På en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling, afholdt den 15. juni, blev Morten Elholm og Finn Jensen indvalgt i bestyrelsen. Den ekstraordinære generalforsamling havde i øvrigt til formål at give selskabets mange anpartshavere dels en mulighed for at modtage en bred orientering om selskabets og projektets udvikling i de første måneder, dels en mulighed for at møde bestyrelsen.

Som bankforbindelse blev valgt Sparekassen Sjælland-Fyn - nu SJF-Bank.

Selskabet blev stiftet uden krav om revision, men et samarbejde blev indgået med Revisionshuset Beierholm for at sikre, at selskabet havde de nødvendige kompetencer i forhold til moms, skat, regnskabsregistrering m.v. Idet samarbejdet ikke mødtes med vores forventninger, blev der i stedet truffet aftale med Revisor Karina Sommer, Røsnæs, til varetagelse af selskabets regnskabsføring, momsregnskab, udarbejdelse af årsregnskab samt almindelig regnskabsmæssig rådgivning.

Selskabets formål ved stiftelsen var at erhverve Ulstrup Brugsforenings bygning beliggende på Søbakken 11 i Ulstrup, og deri indrette, efterfølgende en gennemgribende istandsættelse en moderne dagligvarebutik, i regi af MIN KØBMAND, et af dagligvarekæden DAGROFA tilbudt koncept, med henblik på at udleje den renoverede og indrettede bygning til en selvstændig købmand.

For initiativtagerne stod det klart, at erhvervelse, renovering og indretning af ejendommen, måtte ske i betydelig hast, således at butikken kunne være klar til åbning ultimo maj, før den for butikken så vigtige sommerhandel gik i gang.

Gennem en meget målrettet indsats, hvor alle gode og frivillige kræfter på Røsnæs spillede sammen, lykkedes det at indfri målet, således at bestyrelsen for Røsnæs Butikshus ApS., den 26. maj kunne overrække nøglen til det nye butikshus til Købmand Kim Rørsø Trosbjerg, med hvem selskabet havde indgået en lejekontrakt, der, udover brugsretten til de velindrettede- og udstyrede lokaler, sikrede købmanden en særdeles favorabel husleje, der gennemsnitlig de første 5 år udgør kr. 8.000 pr. måned.

Den lave husleje er muliggjort gennem den økonomiske store lokale tilslutning i form af anpartskøb, fondsmidler, gaver og ikke mindst gennem værdien af den betydelige mængde frivilligt arbejde, der var og er med til at bære projektet igennem.

II ØKONOMI I HOVEDTAL (Beløb ekskl. MOMS)

Selskabets investeringer og finansiering af disse kan opgøres som følger:

Kapital:

1. Indbetalt og registreret Anpartskapital pr. 01.03.26; fordelt på 263 ejere, med et samlet ejerskab af 604 anparter 1.510.000 kr.
 2. DAGROFA tilskud til butiksendretning m.v. 730.000 kr.
 3. Landdistriktpuljemidler hvoraf kr. 240.000 er udbetalt pr. 31.12.25 600.000 kr.
 4. Gave SJF-Bank 200.000 kr.
 5. Rentefri 10-årigt lån, afdragsfrit i 5 år, med pant i ejendommen 400.000 kr.
- I alt 3.440.000 kr.

Investeringer:

1. Køb af ejendommen Søbakken 11 inkl. omkostninger 1.050.000 kr.
 2. Renoveringsarbejder: Gennemført 2025 - 675.000 kr. Gennemføres 2026 - 360.000 kr. - i alt 1.035.000 kr.
 3. Indkøbt butiksudstyr udstyr DAGROFA 1.360.000 kr.
 4. Selskabsstiftelse, driftsomkostninger i ombygningsperiode m.v. 55.000 kr.
- I alt kr. 3.500.000 kr.

Som det fremgår, er der i øjeblikket en underfinansiering på ca. kr. 60.000, som Bestyrelsen fortsat arbejder på at dække ind gennem yderligere anpartssalg. Indtil sådan anpartssalg har fundet sted, dækkes den manglende likviditet gennem træk på en kassekredit hos SJF Bank.

Som det fremgår af skatteregnskabet, kommer selskabet ikke til at betale skat for 2025, idet indtægter kan modsvares af afskrivning på selskabets aktiver, medens situationen for 2026, endnu er uklar, og vil afhænge af den aktuelle sammensætning af investeringerne der foretages i 2026. Gaver, herunder fondsmidlerne fra Landdistriktpuljen, hvoraf den udestående del på kr. 360.000 forventes udbetalt og anvendt i 2026, vil derfor være skattepligtig indtægt for selskabet.

Det er Bestyrelsens samlede vurdering, at Selskabets stiftelsesår, 2025, er forløbet særdeles tilfredsstillende, og indstiller derfor årets beretning og regnskab til Generalforsamlingens godkendelse.

Anvendt regnskabspraksis

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

Dette er virksomhedens første regnskabsår.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter finansielle omkostninger.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Der afskrives ikke på grunde.

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:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 13/03/2025 - 31/12/2025

	Note	2025 DKK
Bruttoresultat		51.274
Af- og nedskrivninger		-50.599
Resultat før finansielle poster		675
Øvrige finansielle omkostninger		-9.842
Resultat før skat		-9.167
Skat af årets resultat		-3.512
Årets resultat		-12.679
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-12.679
Årets resultat		-12.679

Balance 31/12/2025

	Note	2025 DKK
Aktiver		
Grunde og bygninger		1.668.641
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		304.342
Materielle anlægsaktiver		1.972.983
Anlægsaktiver i alt		1.972.983
Aktiver i alt		1.972.983

Balance 31/12/2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> <u>DKK</u>
Passiver		
Selskabskapital		1.480.000
Overført resultat		-12.679
Egenkapital		<u>1.467.321</u>
Hensættelse til udskudt skat		3.512
Hensatte forpligtelser		<u>3.512</u>
Langfristede kontraktlige forpligtelser		400.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>400.000</u>
Kortfristet gæld til banker		94.256
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.625
Skyldig moms og afgifter		269
Kortfristede forpligtelser		<u>102.150</u>
Gældsforpligtelser		<u>502.150</u>
Passiver i alt		<u><u>1.972.983</u></u>

Noter

1. Personaleomkostninger

	<u>2025</u>
	DKK
I alt	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>0</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2025</u>
	DKK
Restgæld efter 5 år	400.000

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til private långivere er der tinglyst pant i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.669. Pantet omfatter pantebreve på to gange t.DKK 200.