

Rodstenshus ApS

C/O Jacob Christensen, Krag's Mark 20 Snærild, 8300 Odder

Årsrapport for 2022

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. marts 2023

Jacob Sylvest Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Rodstenshus 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Odder, den 8. marts 2023

Direktion

Jacob Sylvest Christensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Rodstenshus ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Rodstenshus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere selskabet 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 revisors 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 selskabets 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, selskabet 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.

Odder, den 8. marts 2023

christensen & kjær

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28 32 01 24

Henrik Rysgaard Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26692

Selskabsoplysninger

Selskabet	Rodstenshus ApS C/O Jacob Christensen Krag's Mark 20 Snærild 8300 Odder CVR-nr.: 42 49 98 97 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 1. januar 2021 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemsted: Odder
Direktion	Jacob Sylvest Christensen, direktør
Revisor	christensen & kjær statsautoriseret revisionsaktieselskab Rosengade 4 8300 Odder
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Søndergade 42 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at beskæftige sig med udlejning af boliger og fast ejendom, investering i ejendomme, investering i værdipapirer samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 575.888, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.173.202.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rodstenshus ApS for 2022 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.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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

Nettoomsætning

Omsætningen vedrører lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indtægtsføres for perioden som vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger vedrørende ejendommen samt 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50-100 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 gældsметode 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 nettorealiseringsværdi.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.025.952	891.760
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-131.852</u>	<u>-131.851</u>
Resultat før finansielle poster		894.100	759.909
Finansielle omkostninger		<u>-155.728</u>	<u>-129.727</u>
Resultat før skat		738.372	630.182
Skat af årets resultat	1	<u>-162.484</u>	<u>-141.813</u>
Årets resultat		<u>575.888</u>	<u>488.369</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		340.000	0
Overført resultat		<u>235.888</u>	<u>488.369</u>
		<u>575.888</u>	<u>488.369</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>9.289.730</u>	<u>9.421.582</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>9.289.730</u>	<u>9.421.582</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.289.730</u>	<u>9.421.582</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.206	606
Andre tilgodehavender		<u>38.681</u>	<u>281</u>
Tilgodehavender		<u>68.887</u>	<u>887</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>68.887</u>	<u>887</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.358.617</u></u>	<u><u>9.422.469</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overkurs ved emission		0	408.945
Overført resultat		1.133.202	488.369
Egenkapital		1.173.202	937.314
Hensættelse til udskudt skat		23.687	11.463
Hensatte forpligtelser i alt		23.687	11.463
Gæld til realkreditinstitutter		7.087.861	7.435.980
Periodeafgrænsningsposter		85.278	84.800
Deposita		148.841	127.684
Langfristede gældsforpligtelser	3	7.321.980	7.648.464
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	364.657	379.437
Banker		240.431	224.347
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Selskabsskat		150.260	17.350
Anden gæld		62.028	182.292
Periodeafgrænsningsposter		7.372	6.802
Kortfristede gældsforpligtelser		839.748	825.228
Gældsforpligtelser i alt		8.161.728	8.473.692
Passiver i alt		9.358.617	9.422.469
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhed skapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået ekstraordin ært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	408.945	488.369	0	937.314
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-340.000	-340.000
Årets resultat	0	0	235.888	340.000	575.888
Overført fra overkurs ved emission	0	-408.945	408.945	0	0
Egenkapital 31. december 2022	40.000	0	1.133.202	0	1.173.202

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	150.260	130.350
Årets udskudte skat	12.224	11.463
	162.484	141.813

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunder og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2022	9.553.433
Kostpris 31. december 2022	9.553.433
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	131.851
Årets afskrivninger	131.852
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	263.703
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	9.289.730

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.815.417	7.452.518	364.657	5.662.201
Periodeafgrænsningsposter	84.800	85.278	0	85.278
Deposita	127.684	148.841	0	148.841
	8.027.901	7.686.637	364.657	5.896.320

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 7.452.518 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 9.289.730.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 500.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets egen besiddelse.