Rosso Invest ApS

C/O Brunse Mæhlisen Advokatfirma
Nørre Alle 32
8362 Hørning

CVR-nr. 29697809

Årsrapport for 2022

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27-06-2023

_____
Jakob Brunse Mæhlisen
Dirigent

Penneo dokumentnøgle: BWEAF-OFEHH-WPOC6-ME4EE-EGBOW-J6DIF

SCHANTZ REVISION

registreret revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg
Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Penneo dokumentnøgle: BWEAF-OFEHH-WPOC6-ME4EE-EGBOW-J6DIF

Rosso Invest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for Rosso Invest 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 27-06-2023

Direktion

Jakob Brunse Mæhlisen
Direktør

Penneo dokumentnøgle: BWEAF-OFEHH-WPOC6-ME4EE-EGBOW-J6DIF

Rosso Invest ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Rosso Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rosso Invest ApS for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Solbjerg, den 27-06-2023

Schantz Revision
registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28312393

John Schantz
Registreret revisor
mne1236

Penneo dokumentnøgle: BWEAF-OFEHH-WPOC6-ME4EE-EGBOW-J6DIF

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Rosso Invest ApS C/O Brunse Mæhlisen Advokatfirma Nørre Alle 32 8362 Hørning
CVR-nr.	29697809
Hjemsted	Skanderborg
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
Direktion	Jakob Brunse Mæhlisen, Direktør
Revisor	Schantz Revision registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg
Telefon	86927566
Telefax	86928422
E-mail	revisor@schantzrevision.dk
Hjemmeside	www.schantzrevision.dk
CVR-nr.	28312393

Penneo dokumentnøgle: BWEAF-OFEHH-WPOC6-ME4EE-EGBOW-J6DIF

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold
Tidligere ejer er afgået ved døden, hvorefter advokat Jakob Brunse Mæhlisen er indsat som direktør.

Selskabets ejendom er sat til salg og forventes solgt i 2023.

Penneo dokumentnøgle: BWEAF-OFEHH-WPOC6-ME4EE-EGBOW-J6DIF

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for Rosso Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling
Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab
Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Penneo dokumentnøgle: BWEAF-OFEHH-WPOC6-ME4EE-EGBOW-J6DIF

Anvendt regnskabspraksis

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.
Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaseredeværdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregned ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendomnenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringeri dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital
Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Penneo dokumentnøgle: BWEAF-OFEHH-WPOC6-ME4EE-EGBOW-J6DIF

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser
Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Penneo dokumentnøgle: BWEAF-OFEHH-WPOC6-ME4EE-EGBOW-J6DIF

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		**89.830**	**124.218**
Driftsresultat		**89.830**	**124.218**
Finansielle omkostninger	2	-86.065	-85.402
Resultat før skat		**3.765**	**38.816**
Skat af årets resultat		-796	-8.550
Årets resultat		**2.969**	**30.266**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.969	30.266
Resultatdisponering		**2.969**	**30.266**

Penneo dokumentnøgle: BWEAF-OFEHH-WPOC6-ME4EE-EGBOW-J6DIF

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	2.900.164	2.894.402
Materielle anlægsaktiver		**2.900.164**	**2.894.402**
Anlægsaktiver		**2.900.164**	**2.894.402**
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		17.204	10.550
Andre tilgodehavender		1.087	0
Tilgodehavender		**18.291**	**10.550**
Likvide beholdninger		**154.788**	**15.595**
Omsætningsaktiver		**173.079**	**26.145**
Aktiver		**3.073.243**	**2.920.547**

Penneo dokumentnøgle: BWEAF-OFEHH-WPOC6-ME4EE-EGBOW-J6DIF

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		456.934	453.965
Egenkapital		**581.934**	**578.965**
Hensættelser til udskudt skat		159.000	141.000
Hensatte forpligtelser		**159.000**	**141.000**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.421	18.626
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.146.870	2.057.965
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		114.374	87.795
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		37.644	36.196
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.332.309**	**2.200.582**
Gældsforpligtelser		**2.332.309**	**2.200.582**
Passiver		**3.073.243**	**2.920.547**
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Penneo dokumentnøgle: BWEAF-OFEHH-WPOC6-ME4EE-EGBOW-J6DIF

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	84.273	68.903
Andre finansielle omkostninger	1.792	16.499
	86.065	**85.402**

3. Investeringsejendomme

Centrale forudsætninger ved indregning af investeringsejendomme til dagsværdi:
Der anvendes en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægter med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommes drift.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på tkr. 167.
Diskonteringsfaktoren er fastsat ud fra område, stand, anvendelse mv. For erhvervslejemål i Galten anvendes et afkastniveau på 5,75%.
Ejendommen i Galten er ikke fuldt udlejet pr statusdagen.

Bruttoleje:
Der tages udgangspunkt i regnskabsårets indtægter og omkostninger og lejeindtægter reguleres for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende regnskabstal og nuværende kendte lejekontrakter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse mv.

Administrationen fastsættes ud fra de realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme og ud fra erfaringstal fra lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra realiserede regnskabstal og erfaringstal fra de konkrete og lignende ejendomme.

Kostpris primo	2.894.402	2.894.402
Afgang i årets løb	5.762	0
Kostpris ultimo	**2.900.164**	**2.894.402**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**2.900.164**	**2.894.402**

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.
Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Hemi Invest ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

Penneo dokumentnøgle: BWEAF-OFEHH-WPOC6-ME4EE-EGBOW-J6DIF

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jakob Brunse Mæhlisen
Direktør
Serienummer: CVR:37289205-RID:18364321
IP: 217.195.xxx.xxx
2023-06-27 19:26:26 UTC
NEM ID

John Schantz
Registreret revisor
På vegne af: Schantz Revision A/S
Serienummer: 5d0ca53b-4b66-4695-acea-f0e9dfe054c4
IP: 85.191.xxx.xxx
2023-06-28 08:21:42 UTC
MitID

Jakob Brunse Mæhlisen
Dirigent
Serienummer: CVR:37289205-RID:18364321
IP: 217.195.xxx.xxx
2023-06-28 12:25:12 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: BWEAF-OFEHH-WPOC6-ME4EE-EGBOW-J6DIF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**