

## **Rougsø Erhvervscenter ApS**

**Industriparken 2  
8961 Allingåbro**

**CVR-nummer: 10223598**

## **ÅRSRAPPORT**

**1. januar - 31. december 2023**

**(38. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16. februar 2024

---

Karl Erik Bogh Andersen  
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C

Telefon 86461244  
Telefax 86462880

[www.revi-midt.dk](http://www.revi-midt.dk)  
[info@revi-midt.dk](mailto:info@revi-midt.dk)

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Rougsø Erhvervscenter ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er 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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allingåbro, den 16. februar 2024

### **Direktion**

Karl Erik Bogh Andersen

### **Bestyrelse**

Karl Erik Bogh Andersen

Lisbeth Brahe

Nete Jørgensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Rougsø Erhvervscenter ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rougsø Erhvervscenter ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 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 opstillingen 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.

Randers C, den 16. februar 2024

### REVIMIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 34480370

Jens Jørgen Johnsen  
Godkendt revisor  
mne2974

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Rougsø Erhvervscenter ApS Industriparken 2 8961 Allingåbro
	CVR-nr.: 10 22 35 98 Stiftet: 1. maj 1986 Hjemsted: Norddjurs Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Karl Erik Bogh Andersen Lisbeth Brahe Nete Jørgensen
<b>Direktion</b>	Karl Erik Bogh Andersen
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C
<b>Revisor</b>	REVIMIDT Godkendt Revisionspartnerselskab Niels Brocks Gade 12, 2. 8900 Randers C

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve og udleje industribygninger i Norddjurs Kommune for fremme af beskæftigelsen i kommunen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 2.654.000 kr. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 177.000 kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet fortsat sine normale driftsaktiviteter, men har valgt at sætte ejendommen Industriparken 2 til salg. Derudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Rougsø Erhvervscenter ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med følgende tilvalg efter reglerne for klasse C-selskaber:

Egenkapitalopgørelse.

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

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>-27.578</b>	<b>146.812</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>-27.578</b>	<b>146.812</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	36.749
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-27.578</b>	<b>183.561</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-34.713	-32.558
Andre finansielle omkostninger	-1.209	-4.443
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-63.500</b>	<b>146.560</b>
Skat af årets resultat	13.706	-38.689
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-49.794</b>	<b>107.871</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	400.000
Overført resultat	-49.794	-292.129
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-49.794</b>	<b>107.871</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
 AKTIVER

	2023	2022
2 Investeringsejendomme	2.654.000	2.654.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.654.000</b>	<b>2.654.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>2.654.000</b>	<b>2.654.000</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	13.706	0
Andre tilgodehavender	13.788	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>27.494</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>62.262</b>	<b>512.307</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>89.756</b>	<b>512.307</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.743.756</b>	<b>3.166.307</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	272.000	272.000
Overført resultat	1.119.095	1.168.889
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	400.000
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.391.095</b>	<b>1.840.889</b>
Hensættelse til udskudt skat	81.155	81.155
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>81.155</b>	<b>81.155</b>
Depositum	0	54.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	12.485
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.263.506	1.130.689
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	30.604
Anden gæld	0	16.485
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.271.506</b>	<b>1.244.263</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>1.271.506</b>	<b>1.244.263</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.743.756</b>	<b>3.166.307</b>

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	272.000	272.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>272.000</b>	<b>272.000</b>
Overført resultat, primo	1.168.889	1.461.018
Årets resultat	-49.794	107.871
Overført fra datterselskabsreserve	0	-400.000
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>1.119.095</b>	<b>1.168.889</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	400.000	0
Foreslået udbytte	0	400.000
Udloddet udbytte	-400.000	0
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b>	<b>0</b>	<b>400.000</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.391.095</b>	<b>1.840.889</b>

## NOTER

	2023	2022
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
		Investeringsejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo		<u>2.285.112</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>2.285.112</u>
Opskrivninger, primo		<u>368.888</u>
Opskrivninger 31. december 2023		<u>368.888</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.654.000</u></b>

Investeringsejendomme består af en erhvervsejendom beliggende i Norddjurs Kommune.

Ejendommen værdiansættes årligt ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende under hensyntagen til leje, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgettet for det kommende år. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Der er anvendt følgende gennemsnitlige afkastkrav i %:

Erhvervsejendom: 7,0%

Afkastkravet for sammenlignelige områder (Randers) er 6,5% / 8,5% for nyere/ældre erhvervsejendomme, ifølge Colliers Markeds PULS 4. kvartal 2023.

Udlejningsprocent: 0%

En ændring af afkastkravet med +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring af værdien af ejendommen på +/- 177 tkr.

Den samlede værdi af erhvervs- og boligejendomme udgør DKK 2.654.000.

NOTER

2023

2022

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

***Hæftelse i sambeskatning***

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed KBA Holding ApS og koncernforbundne selskaber Østjydske CAD-CAM A/S og Kolstrup Ejendomme ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fælles registrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskabet KBA Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.000.000 DKK, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

## Karl Erik Bogh Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Karl Erik Bogh Andersen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 52508220-d9b9-4a6c-a757-1edb8fc53210  
Tidspunkt for underskrift: 16-02-2024 kl.: 17:58:27  
Underskrevet med MitID



## Karl Erik Bogh Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Karl Erik Bogh Andersen  
Direktør  
ID: 52508220-d9b9-4a6c-a757-1edb8fc53210  
Tidspunkt for underskrift: 16-02-2024 kl.: 17:58:27  
Underskrevet med MitID



## Lisbeth Brahe

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lisbeth Brahe  
Bestyrelsesmedlem  
ID: d23f8714-f90d-4b52-90e5-b9c35f95c1dc  
Tidspunkt for underskrift: 16-02-2024 kl.: 17:57:31  
Underskrevet med MitID



## Nete Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Nete Jørgensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 8e683456-3a05-4a35-a990-266dee4eb771  
Tidspunkt for underskrift: 21-02-2024 kl.: 12:14:34  
Underskrevet med MitID



## Jens Jørgen Johnsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jens Jørgen Johnsen  
Revisor  
På vegne af REVIMIDT  
ID: c7ff6ba4-ddb4-491a-98ea-ad33b487aa88  
Tidspunkt for underskrift: 21-02-2024 kl.: 12:52:09  
Underskrevet med MitID



## Karl Erik Bogh Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Karl Erik Bogh Andersen  
Dirigent  
ID: 52508220-d9b9-4a6c-a757-1edb8fc53210  
Tidspunkt for underskrift: 21-02-2024 kl.: 13:40:20  
Underskrevet med MitID

