

Rougsø Erhvervscenter ApS

**Industriparken 2
8961 Allingåbro**


CVR-nummer: 10223598

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2021

(36. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10. juni 2022


Karl Erik Bogh Andersen
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.
8900 Randers C

Telefon 86461244
Telefax 86462880

www.revi-midt.dk
info@revi-midt.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allingåbro, den 10. juni 2022

Direktion

Karl Erik Bogh Andersen

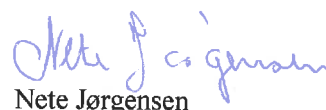


Bestyrelse

K. Andersen
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 2021 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 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 10. juni 2022

REVIMIDT
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 34480370

Jens Jørgen Johnsen
Godkendt revisor
mnr2974



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Rougsø Erhvervscenter ApS Industriparken 2 8961 Allingåbro
	E-mail: support@ojcc.dk
	CVR-nr.: 10 22 35 98
	Stiftet: 1. maj 1986
	Hjemsted: Norddjurs
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karl Erik Bogh Andersen Lisbeth Brahe Nete Jørgensen
Direktion	Karl Erik Bogh Andersen
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S, BB Nord - Jylland Øst 1 Frederiks Plads 40 8000 Aarhus C
Revisor	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.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

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 2021 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

Regnskabet 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.

Skat af årets resultat

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes 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 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.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 gældsmetode 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
BRUTTOFORTJENESTE	182.306	183.199
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	182.306	183.199
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-60.463	-60.015
DRIFTSRESULTAT	121.843	123.184
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.659	10.671
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-30.606	-23.049
Andre finansielle omkostninger	-3.642	-2.523
RESULTAT FØR SKAT	90.254	108.283
Skat af årets resultat	-19.856	-23.823
ÅRETS RESULTAT	70.398	84.460
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	554.055
Overført resultat	70.398	-469.595
DISPONERET I ALT	70.398	84.460

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021	2020
2 Investeringsejendomme	2.617.251	2.677.715
Materielle anlægsaktiver	2.617.251	2.677.715
ANLÆGSAKTIVER	2.617.251	2.677.715
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	554.055
Tilgodehavender	0	554.055
Likvide beholdninger	378.574	257.687
OMSÆTNINGSAKTIVER	378.574	811.742
AKTIVER	2.995.825	3.489.457

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital	272.000	272.000
Overført resultat	1.461.018	1.390.621
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	554.055
EGENKAPITAL	1.733.018	2.216.676
Hensættelse til udskudt skat	73.070	86.372
HENSATTE FORPLIGTELSER	73.070	86.372
Depositum	54.000	54.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.985	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.064.973	1.036.931
Selskabsskat	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	33.158	37.026
Anden gæld	26.621	50.452
Kortfristede gældsforpligtelser	1.189.737	1.186.409
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.189.737	1.186.409
PASSIVER	2.995.825	3.489.457

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	272.000	272.000
Virksomhedskapital ultimo	272.000	272.000
Overført resultat, primo	1.390.620	1.860.216
Årets resultat	70.398	84.460
Overført fra datterselskabsreserve	0	-554.055
Overført resultat ultimo	1.461.018	1.390.621
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	554.055	0
Foreslået udbytte	0	554.055
Udloddet udbytte	-554.055	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	0	554.055
EGENKAPITAL	1.733.018	2.216.676

NOTER

	2021	2020
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Investeringsejendomme
Kostpris, primo		<u>2.285.112</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>2.285.112</u>
Opskrivninger, primo		392.602
Afgang i årets løb		<u>-60.463</u>
Opskrivninger 31. december 2021		<u>332.139</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.617.251</u>

Investeringsejendomme består af en erhvervsejendom beliggende i Norddjurs Kommune. Ejendommen er udlejet til en lejer med 3 måneders forudgående opsigelsesvarsel til den 1. i en måned.

Ejendommen værdiansættes årligt ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende under hensyntagen til den eksisterende lejekontrakt, 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: 7,13%

Afkastkravet for sammenlignelige områder (Randers) er 6,0% / 8,25% for nyere/ældre erhvervsejendomme, ifølge Colliers Markeds PULS 4. kvartal 2021

Udlejningsprocent: 100%

En ændring af afkastkravet med +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring af værdien af ejendommen på +/- 172 tkr.

Den samlede værdi af erhvervs- og boligejendomme udgør DKK 2.628.892.

NOTER

2021

2020

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatning

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed KBA Holding ApS og søstervirksomhed Østjydske CAD-CAM A/S samt 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.