

Rougsø Erhvervscenter ApS

**Industriparken 2
8961 Allingåbro**

CVR-nummer: 10223598

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2022

(37. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28. februar 2023

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

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	5
---------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allingåbro, den 28. februar 2023

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 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 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 28. februar 2023

REVIMIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 34480370

Jens Jørgen Johnsen
Godkendt revisor
mne2974

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Rougsø Erhvervscenter ApS Industriparken 2 8961 Allingåbro
	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 Skt. Clemens Torv 2-6 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 2022 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 2022

	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	146.812	182.306
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	146.812	182.306
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	36.749	-60.463
DRIFTSRESULTAT	183.561	121.843
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.659
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-32.558	-30.606
Andre finansielle omkostninger	-4.443	-3.642
RESULTAT FØR SKAT	146.560	90.254
Skat af årets resultat	-38.689	-19.856
ÅRETS RESULTAT	107.871	70.398
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	0
Overført resultat	-292.129	70.398
DISPONERET I ALT	107.871	70.398

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
2 Investeringsejendomme	2.654.000	2.617.251
Materielle anlægsaktiver	2.654.000	2.617.251
ANLÆGSAKTIVER	2.654.000	2.617.251
Likvide beholdninger	512.307	378.574
OMSÆTNINGSAKTIVER	512.307	378.574
AKTIVER	3.166.307	2.995.825

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	272.000	272.000
Overført resultat	1.168.889	1.461.018
Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	0
EGENKAPITAL	1.840.889	1.733.018
Hensættelse til udskudt skat	81.155	73.070
HENSATTE FORPLIGTELSER	81.155	73.070
Depositum	54.000	54.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.485	10.985
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.130.689	1.064.973
Skyldigt sambeskatningsbidrag	30.604	33.158
Anden gæld	16.485	26.621
Kortfristede gældsforpligtelser	1.244.263	1.189.737
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.244.263	1.189.737
PASSIVER	3.166.307	2.995.825

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	272.000	272.000
Virksomhedskapital ultimo	272.000	272.000
Overført resultat, primo	1.461.018	1.390.620
Årets resultat	107.871	70.398
Overført fra datterselskabsreserve	-400.000	0
Overført resultat ultimo	1.168.889	1.461.018
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	0	554.055
Foreslået udbytte	400.000	0
Udloddet udbytte	0	-554.055
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	400.000	0
EGENKAPITAL	1.840.889	1.733.018

NOTER

	2022	2021
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
		Investeringsejendomme
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo		<u>2.285.112</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>2.285.112</u>
Opskrivninger, primo		332.139
Årets opskrivninger		<u>36.749</u>
Opskrivninger 31. december 2022		<u>368.888</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.654.000</u>

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 6,0% / 8,0% for nyere/ældre erhvervsejendomme, ifølge Colliers Markeds PULS 4. kvartal 2022

Udlejningsprocent: 100%

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 2.654.00.

NOTER

2022

2021

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.