



Tlf.: 96 70 18 00
nykoebingm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fårtofts Plads 9
DK-7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET ROLSTRUPBAKKEN APS

ROLSTRUPBAKKEN 8, 7900 NYKØBING M

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juli 2023

Johnny Røn

CVR-NR. 19 82 96 93

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSELSKABET ROLSTRUPBAKKEN ApS Rolstrupbakken 8 7900 Nykøbing M
	CVR-nr.: 19 82 96 93 Stiftet: 29. januar 1997 Kommune: Morsø Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Johnny Røn
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Algade 28 7900 Nykøbing Mors

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 7. juli 2023

Direktion:

Johnny Røn

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET ROLSTRUPBAKKEN ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET ROLSTRUPBAKKEN ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nykøbing Mors, den 7. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Østergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23414

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendom. Ejendommen omfatter kontor- og lagerfaciliteter.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		123.572	611.525
Af- og nedskrivninger.....		-111.715	-111.715
DRIFTSRESULTAT		11.857	499.810
Andre finansielle indtægter.....	1	78.002	79.145
Andre finansielle omkostninger.....	2	-83.642	-70.642
RESULTAT FØR SKAT		6.217	508.313
Skat af årets resultat.....	3	-1.368	-111.828
ÅRETS RESULTAT		4.849	396.485
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte.....		0	395.000
Overført resultat.....		4.849	1.485
I ALT		4.849	396.485

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		2.845.856	2.957.571
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.845.856	2.957.571
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....		2.644.763	2.695.982
Finansielle anlægsaktiver.....	5	2.644.763	2.695.982
ANLÆGSAKTIVER.....		5.490.619	5.653.553
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	395.000
Andre tilgodehavender.....		40.508	0
Tilgodehavender.....		40.508	395.000
Likvide beholdninger.....		166.564	165.444
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		207.072	560.444
AKTIVER.....		5.697.691	6.213.997
PASSIVER			
Anpartskapital.....		210.000	210.000
Overført overskud.....		12.259	7.410
Forslag til udbytte.....		0	395.000
EGENKAPITAL.....		222.259	612.410
Hensættelse til udskudt skat.....		478.076	495.468
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		478.076	495.468
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.872.134	3.012.640
Deposita.....		693.000	693.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.565.134	3.705.640
Prioritetsgæld.....		152.582	188.316
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.245.880	982.442
Selskabsskat.....		18.760	129.221
Anden gæld.....		15.000	100.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.432.222	1.400.479
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.997.356	5.106.119
PASSIVER.....		5.697.691	6.213.997
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernregnskab	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	210.000	7.410	395.000	612.410
Forslag til resultatdisponering.....		4.849		4.849
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-395.000	-395.000
Egenkapital 31. december 2022.....	210.000	12.259	0	222.259

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	78.002	79.145	1
	78.002	79.145	
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	23.438	28.267	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	60.204	42.375	
	83.642	70.642	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	18.760	129.221	3
Regulering af udskudt skat.....	-17.392	-17.393	
	1.368	111.828	
Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	4
Kostpris 1. januar 2022.....		5.225.113	
Kostpris 31. december 2022.....		5.225.113	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		2.267.542	
Årets afskrivninger		111.715	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		2.379.257	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		2.845.856	
Finansielle anlægsaktiver			
		Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	5
Kostpris 1. januar 2022.....		2.695.982	
Tilgang.....		78.002	
Afgang.....		-129.221	
Kostpris 31. december 2022.....		2.644.763	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		2.644.763	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.024.716	152.582	2.458.000	3.200.956	
Deposita.....	693.000	0	0	693.000	
	3.717.716	152.582	2.458.000	3.893.956	
 Eventualposter mv.					 7
Kautitioner					
Selskabet har kautioneret for søsterselskabet Erling Jensen A/S' engagement med pengeinstitut.					
Da regnskabet for 2022 for søsterselskabet Erling Jensen A/S er aflagt under forudsætning om fortsat drift, er der ikke afsat beløb til dækning af ovennævnte kaution i regnskabet pr. 31. december 2022, da kautionen ikke forventes aktualiseret.					
Kautionen betragtes således også i regnskabet for 2022 som en eventualforpligtelse.					
Til belysning af tabsrisikoen kan oplyses, at regnskabet for 2022 for søsterselskabet Erling Jensen A/S viser, at egenkapital 31. december 2022 er negativ med - 11 mio. kr. ligesom det fremgår, at der er usikkerhed vedr. going concern.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for RØN INVEST A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.025 tkr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.846 tkr.					
Til sikkerhed for selskabets og tilknyttede virksomheders engagement med pengeinstitut er stillet ejerpantebrev på 1.756 tkr., der giver pant i ovenstående ejendom.					
 Koncernregnskab					 9
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Røn Invest A/S, Rolstrupbakken 8, 7900 Nykøbing Mors, CVR-nummer 26 08 45 55.					
			2022	2021	
 Medarbejderforhold					 10
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET ROLSTRUPBAKKEN ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25-50 år	0 %

Finansielle anlægsaktiver

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.