

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2022**

**Rødeng ApS**  
Skælskørvej 76  
4250 Fuglebjerg

CVR nr. 26152747

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 11. april 2023

**Dirigent**

Torben Langtofte Larsen

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

# Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 for Rødeng ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022.

Selskabets årsrapport for 2022 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fuglebjerg, den 11. april 2023

## Direktion

Torben Langtofte Larsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til ledelsen i Rødeng ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rødeng ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 revisoreres 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Ringsted, den 11. april 2023

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Dennis Cronbach  
statsautoriseret revisor  
mne32222

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Rødeng ApS for regnskabsåret 2022 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, direkte driftsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Direkte driftsomkostninger

Direkte driftsomkostninger vedrørende ejendomme omfatter løbende driftsomkostninger vedrørende ejendommene herunder varme-, vand- og elomkostninger, ejendomsskatter, vedligeholdelse samt forsikring m.m.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, markedsføring, udlejningsomkostninger m.m.

## **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## **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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 afskrives ikke på grunde.

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

- Bygninger: Brugstid 50 år. Restværdi 50-60%.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Tilgodehavender**

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

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

## **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

## **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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, opgjort 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.

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.

## **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	112.526	81.245
1. Afskrivninger og nedskrivninger	-12.148	-12.148
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>100.378</b>	<b>69.097</b>
Andre finansielle indtægter	50	0
Øvrige finansielle omkostninger	-12.377	-12.675
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>88.051</b>	<b>56.422</b>
Skat af årets resultat	-22.051	-15.085
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>66.000</b>	<b>41.337</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	58.900	57.200
Overført resultat	7.100	-15.863
<b>Disponeret i alt</b>	<b>66.000</b>	<b>41.337</b>



## Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	1.692.654	1.704.802
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.692.654</b>	<b>1.704.802</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.692.654</b>	<b>1.704.802</b>
Råvarer og hjælpematerialer	25.900	0
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>25.900</b>	<b>0</b>
Andre tilgodehavender	0	22.693
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>22.693</b>
Likvide beholdninger	316.191	357.884
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>316.191</b>	<b>357.884</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>342.091</b>	<b>380.577</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.034.745</b>	<b>2.085.379</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.104.680	1.097.580
Udbytte for regnskabsåret	58.900	57.200
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.288.580</b>	<b>1.279.780</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	643.614	703.099
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>643.614</b>	<b>703.099</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	60.000	60.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
Selskabsskat	51	0
Anden gæld	30.000	30.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>102.551</b>	<b>102.500</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>746.165</b>	<b>805.599</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.034.745</b>	<b>2.085.379</b>
3. Væsentlige aktiviteter		
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

	2022	2021
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	1.097.580	1.113.443
Overført fra resultatdisponering	7.100	-15.863
<b>Ultimo</b>	<b>1.104.680</b>	<b>1.097.580</b>
<b>Udbytte</b>		
Primo	57.200	210.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	58.900	57.200
Udbetalt udbytte	-57.200	-210.000
<b>Ultimo</b>	<b>58.900</b>	<b>57.200</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.288.580</b>	<b>1.279.780</b>

## Noter

---

	2022	2021
<b>1. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	12.148	12.148
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>12.148</b>	<b>12.148</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Af langfristet gæld forfalder t.kr. 406 efter 5 år.		
<b>3. Væsentlige aktiviteter</b>		
Selskabets væsentlige aktiviteter består i køb, salg, renovering og udlejning af bolig- og forretningsjendomme.		
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets grunde og bygninger.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Torben Langtofte Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Langtofte Larsen

Dirigent

ID: 3044a0fa-9aed-4daa-8b14-3bce4445e0e5

Tidspunkt for underskrift: 11-04-2023 kl.: 16:40:05

Underskrevet med MitID



## Torben Langtofte Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Langtofte Larsen

Direktør

ID: 3044a0fa-9aed-4daa-8b14-3bce4445e0e5

Tidspunkt for underskrift: 11-04-2023 kl.: 16:40:05

Underskrevet med MitID



## Dennis Cronbach

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dennis Bjørn Cronbach

Revisor

ID: 3a32a8a7-2c8e-4485-a52a-cc1049c3883d

Tidspunkt for underskrift: 11-04-2023 kl.: 16:48:25

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 05bfeaNgMQs2.49780756