

Rusholt Invest ApS

Stenhøjvej 4
3650 Ølstykke

CVR-nummer 30611055

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. juli 2024

Dennis Warring Rusholt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Rusholt Invest ApS
Stenhøjvej 4
3650 Ølstykke

Hjemstedskommune: Egedal
CVR-nummer: 30611055
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Direktion

Dennis Warring Rusholt

Revisor

Dansk Revision Frederikssund
Registreret revisionsanpartsselskab
Havnegade 4
3600 Frederikssund

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Rusholt Invest 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, 2. juli 2024

Direktionen:

Dennis Warring Rusholt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Rusholt Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rusholt Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 8 i regnskabet, hvoraf det fremgår at der er betydelig usikkerhed om selskabets fortsatte drift, hvilket er begrundet i ledelsens forhandlinger med kreditinstitutter vedrørende yderligere belåning af selskabets ejendomme. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Frederikssund, 2. juli 2024

Dansk Revision Frederikssund

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

Dorte Lodahl Krusaa
Partner, Registreret Revisor
mne12506

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

I 2023 har selskabet solgt en ejendom. Salget har bidraget til positiv likviditetsskabelse for selskabet.

Selskabet har på nuværende tidspunkt ikke indgået nødvendige aftaler om yderligere finansiering for det kommende år. Selskabet har sat to ejendomme til salg og forventer, at salget af disse vil ske i 3. kvartal 2024 og vil tilføre selskabet den nødvendige likviditet. I perioden frem til salget forventer ledelsen, at selskabets pengeinstitut og de øvrige selskaber i koncernen fortsat vil understøtte selskabet, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift, hvilket er beskrevet i note 8 i årsrapporten 2023.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende, og ledelsen forventer, at resultat for 2024 vil blive et overskud.

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	378.290	546
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-844.250	-147
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	-27.325	0
	Resultat før finansielle poster	-493.285	399
1	Finansielle indtægter	9.981	25
2	Finansielle omkostninger	-229.522	-249
	Resultat før skat	-712.826	174
3	Skat af årets resultat	185.487	15
	Årets resultat	-527.339	189
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-527.339	189
	Resultatdisponering i alt	-527.339	189
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
5	Investeringsejendomme	17.750.000	21.988
	Materielle anlægsaktiver	17.750.000	21.988
	Anlægsaktiver i alt	17.750.000	21.988
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.852	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	262.939	686
	Andre tilgodehavender	18.943	67
	Tilgodehavender	287.734	753
	Likvide beholdninger	50.012	0
	Omsætningsaktiver i alt	337.746	753
	Aktiver i alt	18.087.746	22.741

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	126.000	126
	Overført resultat	9.054.272	9.582
	Egenkapital i alt	9.180.272	9.708
	Hensættelser til udskudt skat	1.209.096	1.599
	Hensatte forpligtelser	1.209.096	1.599
	Gæld til realkreditinstitutter	4.425.618	6.092
6	Langfristede gældsforpligtelser	4.425.618	6.092
7	Kreditinstitutter	2.159.448	2.296
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.147	43
	Gæld til tilknyttede virksomheder	521.739	2.537
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	204.446	150
	Anden gæld	302.192	221
	Periodeafgrænsningsposter	7.788	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	95
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.272.760	5.342
	Gældsforpligtelser i alt	7.698.378	11.434
	Passiver i alt	18.087.746	22.741
8	Usikkerhed ved fortsat drift		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	126	9.582	9.708
Årets resultat	0	-527	-527
Egenkapital ultimo	126	9.054	9.180

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK
1	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	10.284 25
	Andre finansielle indtægter	-303 0
	Finansielle indtægter i alt	9.981 25
2	Finansielle omkostninger	
	Renter, tilknyttede virksomheder	5.554 61
	Andre finansielle omkostninger	223.967 188
	Finansielle omkostninger i alt	229.522 249
3	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	204.446 150
	Regulering af udskudt skat	-389.933 -165
	Skat af årets resultat i alt	-185.487 -15
4	Antal beskæftigede	
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).	
5	Investeringsejendomme	
	Kostpris 1. januar	15.470.475 14.197
	Tilgang i årets løb	356.250 3.585
	Afgang i årets løb	-3.168.750 -2.312
	Kostpris 31. december	12.657.975 15.470
	Dagsværdiregulering 1. januar	6.517.525 5.453
	Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	-850.000 1.355
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-575.500 -290
	Dagsværdireguleringer 31. december	5.092.025 6.518
	Investeringsejendomme i alt	17.750.000 21.988

Investeringsejendomme består af 1 boligejendom, 1 erhvervsjendom og 1 ejendom med både bolig og erhverv. Udlejningsejendomme er alle beliggende i Ølstykke. Alle ejendommene er udlejet. Ejendommene er værdiansat ud fra ejendomsvurderinger, der er foretaget af en statsautoriseret ejendomsmægler i 2023

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>2.926.943</u>	<u>4.300</u>
7 Kreditinstitutter		
Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	374.569	448
Kreditinstitutter	<u>1.784.878</u>	<u>123</u>
Kreditinstitutter i alt	<u>2.159.448</u>	<u>2.296</u>

8 Usikkerhed ved fortsat drift

Selskabet har på nuværende tidspunkt ikke indgået nødvendige aftaler om yderligere finansiering for det kommende år. Selskabet har sat to ejendomme til salg og forventer, at salget af disse vil ske i 3 kvartal 2024 og vil tilføre selskabet den nødvendige likviditet. I perioden frem til salget forventer ledelsen, at selskabets pengeinstitut og de øvrige selskaber i koncernen fortsat vil understøtte selskabet, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Rusholt Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 6.585, er der tinglyst pantebreve TDKK 6.549 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 17.750.

Til sikkerhed for søsterselskabs gæld til kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev TDKK 5.250

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Bruttofortjeneste

Lejeindtægten fratrukket eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0 %

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der er baseret på en faktisk salgsvurdering foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler.

Anvendt regnskabspraksis

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.