

Røde Banke ApS

**Kollund Byvej 17
7400 Herning**

CVR-nr. 34 69 82 44

ÅRSRAPPORT

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 9 / 4 2024

René Jull Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Røde Banke ApS.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 9 / 4 2024

Direktion

René Jull Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Røde Banke ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Røde Banke ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Herning, den 9 / 4 2024

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18

Per Jensen
statsaut. revisor
mne33733

Selskabsoplysninger

Selskabet

Røde Banke ApS
Kollund Byvej 17
7400 Herning

CVR-nr.: 34 69 82 44
Stiftet: 5. september 2012
Kommune: Herning
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

René Jull Jørgensen

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østergade 48
7400 Herning

Per Jensen, statsaut. revisor
Nicklas Vinther Pedersen, Revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og investere i udlejningsejendomme.

Udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret foretaget kapitalnedsættelse med t.kr. 960, som udbetales til kapitalejerne. Selskabskapitalen udgør herefter t.kr. 40. Der har derudover 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.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2023	2022 kr. 1.000
BRUTTORESULTAT	750.241	777
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	750.241	777
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-200.000	0
DRIFTSRESULTAT	550.241	777
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2	1
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-16.010	0
Andre finansielle omkostninger	-524.687	-329
RESULTAT FØR SKAT	9.546	449
1 Skat af årets resultat.....	-1.930	-99
ÅRETS RESULTAT	7.616	350
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	7.616	350
DISPONERET I ALT	7.616	350

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2023	2022 kr. 1.000
2 Investeringsejendomme	18.000.000	18.200
Materielle anlægsaktiver	18.000.000	18.200
ANLÆGSAKTIVER	18.000.000	18.200
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.096	53
Andre tilgodehavender	25	2
Tilgodehavender	1.121	55
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.121	55
AKTIVER	18.001.121	18.255

Balance 31. december**PASSIVER**

Note	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	40.000	1.000
Overført resultat.....	4.447.965	4.440
EGENKAPITAL.....	4.487.965	5.440
Hensættelse til udskudt skat	1.281.000	1.280
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.281.000	1.280
Prioritetsgæld.....	7.280.883	7.757
Kreditinstitutter	2.253.462	2.166
Deposita.....	492.044	492
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	10.026.389	10.415
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	468.000	456
Kreditinstitutter	26.671	502
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	26.125	17
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.548.310	0
Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	136.661	145
Kortfristede gældsforpligtelser	2.205.767	1.120
GÆLDSFORPLIGTELSER	12.232.156	11.535
PASSIVER	18.001.121	18.255
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Note	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital primo	1.000.000	1.000
Kontant kapitalnedsættelse	-960.000	0
Virksomhedskapital ultimo	40.000	1.000
Overført resultat, primo	4.440.349	4.090
Årets resultat	7.616	350
Overført resultat ultimo	4.447.965	4.440
EGENKAPITAL	4.487.965	5.440

Noter

	2023	2022 kr. 1.000
1 Skat af årets resultat		
Årets skat	0	-2
Regulering udskudt skat	1.930	101
	<u>1.930</u>	<u>99</u>
		Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2023.....		16.896.633
Årets tilgang		0
Afgang		0
		<u>16.896.633</u>
Kostpris 31. december 2023		16.896.633
Opskrivninger 1. januar 2023		1.303.367
Afgang		-200.000
		<u>1.103.367</u>
Opskrivninger 31. december 2023		1.103.367
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Af-/nedskrivninger		0
		<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		18.000.000

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Selskabets investeringsejendomme består af to industri- og logistikejendomme, beliggende i Trekantsområdet.

Det forventede driftsafkast af investeringsejendomme er t.kr. 1.192.

Det anvendte afkastkrav udgør således afrundet 6,6%.

En forøgelse i afkastkravet på 0,25%-point vil reducere investeringsejendommens værdi med ca. tkr. 654.

En formindskelse i afkastkravet på 0,25%-point vil forøge investeringsejendommens værdi med ca. tkr. 707.

Noter

	1/1 2023 Gæld i alt	31/12 2023 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	8.212.920	7.748.883	468.000	5.409.000
Kreditinstitutter	2.165.714	2.253.462	0	2.253.462
Deposita.....	492.044	492.044	0	0
	<u>10.870.678</u>	<u>10.494.389</u>	<u>468.000</u>	<u>7.662.462</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har herudover fælles momsregistrering med øvrige koncernselskaber og hæfter således solidarisk for momsforpligtelserne.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser herudover andrager kr. 0.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 8.212.920 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 18.000.000. Endvidere er der til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebrev på kr. 6.100.000 i selskabet ejendomme.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser herudover andrager kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Røde Banke ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 moderselskabet Jull Jørgensen Holding II ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Investeringsejendomme

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.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

René Jull Jørgensen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: 88ec9b88-534c-4f9b-ba37-1d62916e3483

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-10 17:15:50 UTC



René Jull Jørgensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 88ec9b88-534c-4f9b-ba37-1d62916e3483

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-10 17:15:50 UTC



Per Jensen

BLICHER REVISION & RÅDGIVNING STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 78337818

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 9eb3d870-0d7d-4bed-8b51-c9d44273ef31

IP: 92.246.xxx.xxx

2024-04-11 05:58:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: 18WUC-VNXLK-6CK11-EUCB7-V0KHY-4WB7Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**