

## **Roland & Særkjær Ejendomme ApS**

Tobovej 25, 5690 Tommerup

**CVR-nr. 37 94 24 64**

**Årsrapport for 2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 28. november 2022

---

Jan Særkjær  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Roland & Særkjær Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 16. november 2022

### Direktion

Jan Særkjær

Jakob Roland

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Roland & Særkjær Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Roland & Særkjær Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 16. november 2022

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Søren Vestermark Hansen, CMA  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne3901

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Roland & Særkjær Ejendomme ApS Tobovej 25 5690 Tommerup CVR-nr.: 37 94 24 64 Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022 Stiftet: 18. august 2016 Hjemsted: Assens
Direktion	Jan Særkjær Jakob Roland
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 512.332, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 728.057.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>859.221</b>	<b>256</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-47.961	-41
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>811.260</b>	<b>215</b>
Andre finansielle omkostninger		-161.336	-109
<b>Resultat før skat</b>		<b>649.924</b>	<b>106</b>
Skat af årets resultat	2	-137.592	-23
<b>Årets resultat</b>		<b>512.332</b>	<b>83</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		512.332	83
		<b>512.332</b>	<b>83</b>

## Balance 30. september

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.239.804	5.900
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>5.239.804</u>	<u>5.900</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.239.804</u>	<u>5.900</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>586.129</u>	<u>19</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>586.129</u>	<u>19</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>5.825.933</u></u>	<u><u>5.919</u></u>



**Balance 30. september**

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		678.057	165
<b>Egenkapital</b>		<b>728.057</b>	<b>215</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.000	6
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.000</b>	<b>6</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.307.844	3.430
Andre kreditinstitutter		0	454
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.307.844</b>	<b>3.884</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	124.806	124
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.167.212	1.112
Selskabsskat		151.133	11
Anden gæld		344.881	567
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.788.032</b>	<b>1.814</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.095.876</b>	<b>5.698</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.825.933</b>	<b>5.919</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	50.000	165.725	215.725
Årets resultat	0	512.332	512.332
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>50.000</b>	<b>678.057</b>	<b>728.057</b>

## Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	141.592	11
Årets udskudte skat	-4.000	12
	<b>137.592</b>	<b>23</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
		kr.
Kostpris 1. oktober		5.988.334
Afgang i årets løb		-635.980
Kostpris 30. september		5.352.354
Af- og nedskrivninger 1. oktober		88.109
Årets afskrivninger		47.961
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		-23.520
Af- og nedskrivninger 30. september		112.550
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b>5.239.804</b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober kr.	Gæld 30. september kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.553.961	3.432.650	124.806	2.861.129
Andre kreditinstitutter	453.563	0	0	0
	<b>4.007.524</b>	<b>3.432.650</b>	<b>124.806</b>	<b>2.861.129</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.497, er der givet pant i grunde og bygninger for i alt t.kr. 3.752, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 4.931.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t. kr. 258 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 309. Ejerpantebrevene er i selskabets egen besiddelse.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Roland & Særkjær Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen hvis risikoovergang har fundet sted og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Anvendt regnskabspraksis

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	55 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, koncernvirksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.