



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ryes Plads
Prinsessegade 60
7000 Fredericia
T +45 76 34 40 05

CVR nr. 25 49 21 45

fredericia@rsm.dk
www.rsm.dk

Rodmanden ApS

Vestergade 5A st., 7080 Børkop

CVR-nr. 39 44 18 45

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2021.

Poul Kring
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Rodmanden ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 28. maj 2021

Direktion

Poul Kring

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Rodmanden ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rodmanden ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Fredericia, den 28. maj 2021

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen

statsautoriseret revisor
mne27866

Selskabsoplysninger

Selskabet	Rodmanden ApS Vestergade 5A st. 7080 Børkop
	CVR-nr.: 39 44 18 45
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Poul Kring
Revisor	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Prinsessegade 60 7000 Fredericia

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i år bestået af i anlægsarbejde og ejendomsudlejning

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde begivenheder, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	964.829	626.046
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	205.990
1 Personaleomkostninger	-426.347	-251.329
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-96.662	-60.918
Driftsresultat	441.820	519.789
Finansielle omkostninger	-119.276	-108.638
Resultat før skat	322.544	411.151
Skat af årets resultat	-71.418	-88.232
Årets resultat	251.126	322.919
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	210.000
Udbytte for regnskabsåret	110.000	0
Overføres til overført resultat	141.126	112.919
Disponeret i alt	251.126	322.919

Balance 31. december

Aktiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Driftsmateriel og inventar	438.383	354.370
3	Investeringsjendomme	6.286.874	6.155.854
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.725.257</u>	<u>6.510.224</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.725.257</u>	<u>6.510.224</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.000	9.001
	Andre tilgodehavender	0	40.585
	Tilgodehavender i alt	<u>1.000</u>	<u>49.586</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.000</u>	<u>49.586</u>
	Aktiver i alt	<u>6.726.257</u>	<u>6.559.810</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overkurs ved emission	1.602.738	1.602.738
6 Overført resultat	734.960	593.834
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.000	0
Egenkapital i alt	2.497.698	2.246.572
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	61.936	26.796
Hensatte forpligtelser i alt	61.936	26.796
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.203.371	2.339.630
Deposita	83.500	115.352
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.286.871	2.454.982
8 Kortfristet del af langfristet gæld	136.000	136.000
Gæld til pengeinstitutter	1.089.630	1.057.521
Modtagne forudbetalinger fra kunder	22.745	24.525
Selskabsskat	36.278	41.954
Anden gæld	595.099	571.460
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.879.752	1.831.460
Gældsforpligtelser i alt	4.166.623	4.286.442
Passiver i alt	6.726.257	6.559.810
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	2020	2019
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	418.864	243.864
Andre omkostninger til social sikring	7.483	7.465
	426.347	251.329
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2020	468.254	272.254
Tilgang i årets løb	180.675	196.000
Kostpris 31. december 2020	648.929	468.254
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-113.884	-52.966
Årets afskrivninger	-96.662	-60.918
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-210.546	-113.884
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	438.383	354.370
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	6.155.854	4.250.534
Tilgang i årets løb	131.020	2.094.330
Afgang i årets løb	0	-189.010
Kostpris 31. december 2020	6.286.874	6.155.854
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	6.286.874	6.155.854

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene og forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. I disse omkostninger indgår sædvanlige omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse mv.

Det således beregnede afkast (nettoleje) ifølge ovenfor kapitaliseres med et forventet krav til investor afkast på gennemsnitligt 12,5 % pa. for udlejningsejendommenen.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

I det omfang, at investors afkast ændres med 1 % i opadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 13,5 % pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i nedadgående retning med ca. t.kr. 466 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. t.kr. 364 efter skat.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1 % i nedadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 11,5 % pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i opadgående retning med ca. t.kr. 548 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med ca. t.kr. 428 efter skat.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2020	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

5. Overkurs ved emission

Overkurs ved emission 1. januar 2020	1.602.738	1.602.738
	<u>1.602.738</u>	<u>1.602.738</u>

6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2020	593.834	480.915
Årets overførte overskud eller underskud	141.126	112.919
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	210.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-210.000
	<u>734.960</u>	<u>593.834</u>

7. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte for regnskabsåret	110.000	0
	<u>110.000</u>	<u>0</u>

Noter

8. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.339.371	136.000	2.203.371	1.659.371
Deposita	83.500	0	83.500	83.500
	2.422.871	136.000	2.286.871	1.742.871

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.339 t.kr., er der givet pant nominelt t.kr. 4.627 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 6.287 t.kr.

Noter

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen

Kontraktlige forpligtelser

Ingen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rodmanden ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

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 og 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.