

## **Rolskov Ejendomme ApS**

Søndergade 49

6520 Toftlund

**CVR-nr. 39 68 54 69**

### **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2023

---

Aksel Rolskov  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	6
Balance pr. 31. december 2022	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Rolskov Ejendomme 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Toftlund, den 14. marts 2023

Direktion

Aksel Rolskov

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### **Til kapitalejeren i Rolskov Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Rolskov Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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.

Toftlund, den 14. marts 2023

### **Tønder Revision**

godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 14 28 07

Jan Callesen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne15969

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Rolskov Ejendomme ApS Søndergade 49 6520 Toftlund
	CVR-nr.: 39 68 54 69
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 1. januar 2018
	Regnskabsår: 5. regnskabsår
	Hjemsted: Tønder
<b>Direktion</b>	Aksel Rolskov
<b>Revisor</b>	Tønder Revision godkendt revisionsaktieselskab Brundtlandparken 5 6520 Toftlund
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Toftlund Søndergade 37 6520 Toftlund

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er ejendomsudlejning samt dermed forbundet virksomhed.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.250</b>	<b>197.663</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-29.162	-42.467
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-26.912</b>	<b>155.196</b>
Finansielle indtægter		39.257	0
Finansielle omkostninger	1	-91.141	-78.204
<b>Resultat før skat</b>		<b>-78.796</b>	<b>76.992</b>
Skat af årets resultat	2	-6.310	-20.083
<b>Årets resultat</b>		<b>-85.106</b>	<b>56.909</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-85.106	56.909
		<b>-85.106</b>	<b>56.909</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	2.184.398	2.353.708
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.184.398</b>	<b>2.353.708</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.184.398</b>	<b>2.353.708</b>
Andre tilgodehavender		41.277	5.206
Udskudt skatteaktiv		0	14.432
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		14.720	0
Periodeafgrænsningsposter		0	9.950
<b>Tilgodehavender</b>		<b>55.997</b>	<b>29.588</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>55.997</b>	<b>29.588</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.240.395</b>	<b>2.383.296</b>



## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		269.073	354.180
<b>Egenkapital</b>		<b>319.073</b>	<b>404.180</b>
Hensættelse til udskudt skat		6.598	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>6.598</b>	<b>0</b>
Banker		173.267	666.126
Gæld til realkreditinstitutter		1.451.310	986.079
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.624.577</b>	<b>1.652.205</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	112.000	112.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.500	11.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.324	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		39	39
Selskabsskat		0	24.530
Skyldige moms og afgifter		1	11.554
Anden gæld		147.283	103.388
Deposita		0	63.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>290.147</b>	<b>326.911</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.914.724</b>	<b>1.979.116</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.240.395</b>	<b>2.383.296</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	354.179	404.179
Årets resultat	0	-85.106	-85.106
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>269.073</b>	<b>319.073</b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.280	3.976
Andre finansielle omkostninger	86.861	74.228
	<b>91.141</b>	<b>78.204</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-14.720	24.530
Årets udskudte skat	21.030	-4.447
	<b>6.310</b>	<b>20.083</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
Anskaffelsessum 1. januar 2022		2.508.326
Tilgang i årets løb		1.521.099
Afgang i årets løb		-1.781.475
Anskaffelsessum 31. december 2022		2.247.950
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		154.618
Årets afskrivninger		29.162
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		-120.228
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		63.552
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b>2.184.398</b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	722.126	229.267	56.000	314.924
Gæld til realkreditinstitutter	1.042.079	1.507.310	56.000	1.226.000
	<b>1.764.205</b>	<b>1.736.577</b>	<b>112.000</b>	<b>1.540.924</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## **Noter**

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.121 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 1.513.

Der er ligeledes udstedt ejerpantebrev på t.kr. 600 i pågældende bygning.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 385 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 671.

Der er ligeledes udstedt ejerpantebrev på t.kr. 243 i pågældende bygning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Rolskov Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **Andre driftsindtægter**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	
Bygninger	50 år	520.000 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

### **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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.