

# **Rødning Ejendomsselskab ApS**

**Frøsvej 1, 6630 Rødning**

**Cvr-nr. 40106588**

## **Årsrapport 2019**

**Regnskabsperiode: 17.12.2018 – 31.12.2019**

**Godkendt på selskabets generalforsamling,  
den 24.02.2020**

**Dirigent**



---

Henrik Hjorth

CVR-nr. 40106588

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Den interne revisors revisionspåtegning .....	8
Ledelsesberetning.....	9
Resultatopgørelse for 2019 .....	10
Balance pr. 31.12.2019 .....	11
Egenkapitalopgørelse for 2019.....	13
Noter .....	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Rødning Ejendomsselskab ApS  
Frøsvej 1  
6630 Rødning

CVR-nr.: 40106588

Hjemsted: Vejen

Første regnskabsår: 17.12.2018-31.12.2019

Telefonnummer: 74 99 74 99

E-mailadresse: [mail@froes.dk](mailto:mail@froes.dk)

### Bestyrelse

Poul Anker Ravn, formand  
Frank Schmidt-Hansen  
John Flemming Hansen

### Direktion

John Flemming Hansen

### Revisor

ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab  
Skibbroen 16  
6200 Aabenraa

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17.12.2018 – 31.12.2019 for Rødding Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

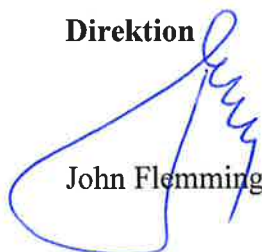
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 17.12.2018 – 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødding, den 24.02.2020

### Direktion



John Flemming Hansen

### Bestyrelse



Poul Anker Ravn  
formand



Frank Schmidt-Hansen



John Flemming Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Rødding Ejendomsselskab ApS

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Rødding Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 17.12.2018 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17.12.2018 – 31.12.2019 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 revision af årsregnskabet”. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Uafhængighed**

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### **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.

### **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 væsentlige fejlinformation, når sådanne findes. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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 forbehold, 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 væsentlige 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 væsentlige fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 24.02.2020

**ERNST & YOUNG**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28

  
Jon Midtgaard  
Statsautoriseret revisor  
mne28657

# Den interne revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Rødding Ejendomsselskab ApS

### Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet for Rødding Ejendomsselskab ApS giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. december 2018 – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Den udførte revision

Jeg har revideret årsregnskabet for Rødding Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 17. december 2018 – 31. december 2019. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Jeg har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Jeg har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min revision af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om finansiel virksomhed.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rødding, den 24.02.2020

Susanne Harbo Jensen  
Intern revisionschef



## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Rødning Ejendomsselskab ApS's aktivitet er opkøb og videresalg af ejendomme i forbindelse med byfornyelse i Rødning by og anden efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Rødning Ejendomsselskab ApS har i regnskabsåret realiseret et underskud på kr. 437.501 før skat og et underskud efter skat på kr. 382.560. Underskuddet skyldes nedskrivning af grunde og bygninger samt driftsomkostninger på de overtagne grunde.

Årets resultat er som ventet.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurdering af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelse for 17.12.2018 – 31.12.2019

	Note	17.12.2018 – 31-12-2019 kr.
Andre driftsindtægter		269.375
Andre eksterne omkostninger		-240.344
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-437.741</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-408.710</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-28.791</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-437.501</b>
Skat af årets resultat	2	<u>54.941</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-382.560</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til egenkapitalreserver		<u>-382.560</u>
<b>I alt</b>		<b><u>-382.560</u></b>

**Balance pr. 31.12.2019**

	Note	2019 kr.
Investeringsjendomme		<u>2.695.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b><u>2.695.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>2.695.000</u></b>
Andre tilgodehavender		26.061
Sambeskatningsbidrag		<u>54.941</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>81.002</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>81.002</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>2.776.002</u></b>

**Balance pr. 31.12.2019**

	Note	2019 kr.
Anpartskapital		60.000
Overført resultat		<u>1.657.440</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.717.440</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.507
Gæld til tilknyttet virksomhed		<u>1.038.055</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.058.562</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.058.562</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.776.002</u></b>
Anvendt regnskabspraksis	1	
Eventualforpligtelser	5	
Nærtstående parter	6	

## Egenkapitalopgørelse for 2019

	<b>Anparts- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	0	0	0
Årets indskud	60.000	2.040.000	2.100.000
Årets resultat	0	-382.560	-382.560
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>60.000</b>	<b>1.657.440</b>	<b>1.717.440</b>

# Noter

## 1. Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelse indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelse

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift af virksomhedens grunde, som ejendomsskatter, administration, revision og diverse gebyrer.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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 modervirksomheden. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles efter første indregning til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af afkastmetoden og beregnes på baggrund af ejendommens driftsafkast og forretningskrav. Der har ikke medvirket eksterne eksperter i forbindelse med værdiansættelse af investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af eventuelle tab.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter leverandørgæld og gæld til tilknyttet virksomhed, måles til amortiseret kostpris.

## Noter

	17.12.2018 - 31.12.2019 <u>kr.</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger til modervirksomhed	<u>28.791</u>
	<u>28.791</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>	
Skat af årets resultat	<u>54.941</u>
	<u>54.941</u>
	<b>Investerings- ejendomme <u>kr.</u></b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	0
Tilgange (ejendom der nedrives)	<u>3.132.741</u>
Kostpris ultimo	<u>3.132.741</u>
Ned- og afskrivninger primo	0
Nedskrivninger	<u>437.741</u>
Ned- og afskrivninger ultimo	<u>437.741</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.695.000</u></b>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Frøs Sparekasse som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for sambeskattede selskaber. Sambeskatningsbidraget fra Frøs Sparekasse udgør 54.941 kr. for 2019.



## Noter

### 6. Nærtstående parter

Frøs Sparekasse ejer 2/3 af anparterne og har bestemmende indfyldelse, FSH Invest ApS og A/S Stellarton-Byg ejer tilsammen 1/3 af anparterne i selskabet.

Transaktioner mellem nærtstående parter og Rødding Ejendomsselskab ApS i perioden 17.12.2018 – 31.12.2019:

Frøs Sparekasse udlejer arbejdskraft til Rødding Ejendomsselskab ApS, ligesom de stiller finansiering til rådighed for Rødding Ejendomsselskab ApS.

Transaktioner med nærtstående er gennemført på markedsvilkår.

