



Tlf.: 96 56 17 00  
hirtshals@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havnegade 18  
DK-9850 Hirtshals  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ROEDKJAER INVEST APS**  
**PARALLELVEJ 13, 9800 HJØRRING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. januar 2024

---

Jesper N. Rødkjær

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Roedkjaer invest ApS Parallelvej 13 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 41 80 48 23 Stiftet: 30. oktober 2020 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Normann Rødkjær
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havnegade 18 9850 Hirtshals

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Roedkjaer invest 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 9. januar 2024

Direktion:

---

Jesper Normann Rødkjær

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Roedkjaer invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Roedkjaer invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hirtshals, den 9. januar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lasse Toft  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35389

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudlejning og hermed beslægtet investeringsvirksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>70.838</b>	<b>65.636</b>
Af- og nedskrivninger.....		-19.040	-18.152
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>51.798</b>	<b>47.484</b>
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-84.869	-41.462
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-33.071</b>	<b>6.022</b>
Skat af årets resultat.....	3	7.276	-1.324
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-25.795</b>	<b>4.698</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-25.795	4.698
<b>I ALT</b> .....		<b>-25.795</b>	<b>4.698</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		2.108.390	2.127.430
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>2.108.390</b>	<b>2.127.430</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.108.390</b>	<b>2.127.430</b>
Udskudte skatteaktiver.....		21.483	17.294
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		3.087	0
Periodeafgrænsningsposter.....		3.411	3.326
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>27.981</b>	<b>20.620</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>27.981</b>	<b>20.620</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.136.371</b>	<b>2.148.050</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		581.132	606.927
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>621.132</b>	<b>646.927</b>
Deposita.....		27.000	27.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		764.441	1.121.683
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.200	21.030
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse.....		749	749
Selskabsskat.....		0	5.318
Anden gæld.....		709.849	325.343
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.488.239</b>	<b>1.474.123</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.515.239</b>	<b>1.501.123</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.136.371</b>	<b>2.148.050</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	606.927	646.927
Forslag til resultatdisponering.....		-25.795	-25.795
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>581.132</b>	<b>621.132</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
	2023 kr.	2022 kr.		
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1		
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	30.211	4.002		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	54.658	37.460		
	<b>84.869</b>	<b>41.462</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-3.087	5.318		
Regulering af udskudt skat.....	-4.189	-3.994		
	<b>-7.276</b>	<b>1.324</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023.....		2.197.609		
Kostpris 31. december 2023.....		<b>2.197.609</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		70.179		
Årets afskrivninger .....		19.040		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		<b>89.219</b>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		<b>2.108.390</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Deposita.....	27.000	0	27.000	27.000
	<b>27.000</b>	<b>0</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Roedkjaer Consulting ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for bankgæld på 764 tkr. er der givet pant nom. 1.480 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.108 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Roedkjaer invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret skøn vedrørende afskrivningshorisont og scrapværdi for udlejningsejendommen, ændringen påvirker årets resultat med 41 tkr. efter skat.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	10-20 år	1.000 tkr.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.