



Ejendomsudviklingselskabet Rødovre K/S

Sortedam Dossering 25, 4. tv, 2200 København N

CVR-nr. 42 23 79 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2024.

John Bødker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsudviklingselskabet Rødovre K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 30. maj 2024

Direktion

John Bødker

Niels Lorentz Nielsen

Bestyrelse

John Bødker

Niels Lorentz Nielsen

Niels Jul Jakobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsudviklingselskabet Rødovre K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsudviklingselskabet Rødovre K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 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 revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 virksomheden, 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 væsentlig fejlinformation, når sådan 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 forhold, 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 virksomheden 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 blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 væsentlig 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 væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hadsund, den 30. maj 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Michael Carstens

statsautoriseret revisor
mne34300

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsudviklingsselskabet Rødovre K/S Sortedam Dossering 25, 4. tv 2200 København N
	CVR-nr.: 42 23 79 73
	Stiftet: 17. marts 2021
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	John Bødker Niels Lorentz Nielsen Niels Jul Jakobsen
Direktion	John Bødker Niels Lorentz Nielsen
Komplementar	Komplementaranpartsselskabet Rødovre
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Aalborgvej 51 9560 Hadsund
Bankforbindelse	Spar Nord Bank A/S, Skelagervej 15, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at købe og udvikle byggegrunde.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i regnskabsåret købt grunde og bygninger samt igangsat øvrige aktiviteter for at klargøre fremtidige investeringer, hvilket er finansieret gennem mellemregninger med virksomhedens ejere. Ledelsen har positive forhandlinger med kreditforening om finansieringen af det færdige projekt.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende efter forholdene. Årets resultat er påvirket positiv af værdiregulering af investeringsejendommen med 36 mio. kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	924.235	-17.931
Værdiregulering af investeringsejendomme	35.976.683	0
Resultat før finansielle poster	36.900.918	-17.931
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.531.482	-112.741
Årets resultat	34.369.436	-130.672
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	34.369.436	0
Disponeret fra overført resultat	0	-130.672
Disponeret i alt	34.369.436	-130.672

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>81.845.913</u>	<u>6.545.239</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>81.845.913</u>	<u>6.545.239</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>81.845.913</u>	<u>6.545.239</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>2.678.918</u>	<u>17.131</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.678.918</u>	<u>17.131</u>
	Likvide beholdninger	<u>207.061</u>	<u>27.629</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.885.979</u>	<u>44.760</u>
	Aktiver i alt	<u>84.731.892</u>	<u>6.589.999</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	34.163.133	-206.303
	Egenkapital i alt	34.263.133	-106.303
Gældsforpligtelser			
5	Deposita	0	0
6	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	50.098.188	6.401.284
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	50.098.188	6.401.284
	Kortfristet del af langfristet gæld	108.333	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	263.750
	Anden gæld	247.238	31.268
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	370.571	295.018
	Gældsforpligtelser i alt	50.468.759	6.696.302
	Passiver i alt	84.731.892	6.589.999
7	Oplysninger om dagsværdi		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2023	100	-206	-106
Årets overførte overskud eller underskud	0	34.369	34.369
	100	34.163	34.263

Noter

	2023	2022
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.531.482	112.741
	2.531.482	112.741
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	6.545.239	161.250
Tilgang i årets løb	39.323.991	6.383.989
Kostpris 31. december	45.869.230	6.545.239
Årets regulering til dagsværdi	35.976.683	0
Regulering til dagsværdi 31. december	35.976.683	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	81.845.913	6.545.239

Virksomhedens investeringsejendomme består af en projektejendom under opførsel. Byggeriet forventes startet i efteråret 2024.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for de kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser, herunder er der taget højde for omkostninger til færdiggørelse af ejendommen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. herunder er der taget højde for omkostninger til færdiggørelse af ejendommen.

Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%) 4,6

Noter

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen er sammensat af 100.000 anparter á 1 kr. og multipla heraf.

5. Deposita

Deposita i alt	108.333	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-108.333	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

6. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse

Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	<u>50.098.188</u>	<u>6.401.284</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december	<u>81.845.913</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>35.976.683</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

9. Eventualposter

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsudviklingselskabet Rødovre K/S 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning, som primært består af lejeindtægter, 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusivt moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er skattetransparent, der udgiftsføres således ikke skat af årets resultat. Årets resultat medregnes hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens regler herfor.

Der afsættes ligeledes ikke udskudt skat i balancen, idet den udskudte skat, der fremkommer som forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver på balancetidspunktet, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Balancen

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og ledelsen samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.